
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE

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



SOMMARIO

Incarico.....	31
Premessa.....	31
Lotto 1.....	33
Descrizione.....	34
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	34
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	37
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	41
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	44
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	47
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1.....	50
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	53
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	60
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	60
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	60
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1.....	60

Titolarità	61
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	61
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	61
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	61
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	62
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	62
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	63
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	63
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	63
Confini	64
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	64
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	64
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	64
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	64
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	64
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	64
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	65
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	65
Consistenza	65
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	65

Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	65
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	66
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	66
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	66
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	67
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	67
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	67
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	68
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	69
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	70
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	71
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	72
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	73
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	74
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	75
Dati Catastali	76
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	77
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	78
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	79

Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	81
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	82
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	83
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	84
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	85
Stato conservativo	87
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	87
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	87
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	87
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	87
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	87
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	87
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	88
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	88
Parti Comuni.....	88
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	88
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	88
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	89
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	89
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	89

Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	89
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	90
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	90
Servitù, censo, livello, usi civici	90
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	90
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	91
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	92
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	93
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	95
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	96
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	97
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	99
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	104
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	108
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	112
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	116
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	120
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	124

Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	128
Stato di occupazione	133
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	133
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	133
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	133
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	133
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	134
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	134
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	134
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	134
Provenienze Ventennali.....	134
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	134
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	137
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	139
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	141
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	143
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	145
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	148
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	150
Formalità pregiudizievoli.....	152

Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	152
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	159
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	165
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	172
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	179
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	186
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	192
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	199
Normativa urbanistica.....	206
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	206
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	206
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	207
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	208
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	208
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	209
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	210
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	211
Regolarità edilizia.....	211
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	211
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	221

Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	230
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	239
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	249
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	258
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	267
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	276
Vincoli od oneri condominiali.....	285
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1.....	285
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1.....	286
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1.....	286
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1.....	287
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1.....	287
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	287
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1.....	288
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	288
Lotto 2	290
Descrizione.....	291
Completezza documentazione ex art. 567.....	294
Titolarità.....	294
Confini	295
Consistenza	295
Cronistoria Dati Catastali	295
Dati Catastali.....	296
Stato conservativo.....	297

Parti Comuni.....	297
Servitù, censo, livello, usi civici	298
Caratteristiche costruttive prevalenti	299
Stato di occupazione	303
Provenienze Ventennali.....	303
Formalità pregiudizievoli.....	305
Normativa urbanistica.....	312
Regolarità edilizia.....	313
Vincoli od oneri condominiali.....	322
Lotto 3	323
Descrizione.....	324
Completezza documentazione ex art. 567.....	327
Titolarità.....	327
Confini	328
Consistenza	328
Cronistoria Dati Catastali	328
Dati Catastali.....	329
Stato conservativo.....	330
Parti Comuni.....	330
Servitù, censo, livello, usi civici	331
Caratteristiche costruttive prevalenti	332
Stato di occupazione	336
Provenienze Ventennali.....	336
Formalità pregiudizievoli.....	339
Normativa urbanistica.....	345
Regolarità edilizia.....	346
Vincoli od oneri condominiali.....	355
Lotto 4	356
Descrizione.....	357
Completezza documentazione ex art. 567.....	360
Titolarità.....	360
Confini	361
Consistenza	361
Cronistoria Dati Catastali	361
Dati Catastali.....	362
Stato conservativo.....	363
Parti Comuni.....	363
Servitù, censo, livello, usi civici	363

Caratteristiche costruttive prevalenti	365
Stato di occupazione	369
Provenienze Ventennali.....	369
Formalità pregiudizievoli.....	371
Normativa urbanistica.....	378
Regolarità edilizia.....	379
Vincoli od oneri condominiali	388
Lotto 5	389
Descrizione.....	390
Completezza documentazione ex art. 567	393
Titolarità.....	393
Confini	393
Consistenza	394
Cronistoria Dati Catastali	394
Dati Catastali.....	395
Stato conservativo.....	396
Parti Comuni.....	396
Servitù, censo, livello, usi civici	396
Caratteristiche costruttive prevalenti	398
Stato di occupazione	402
Provenienze Ventennali.....	402
Formalità pregiudizievoli.....	404
Normativa urbanistica.....	411
Regolarità edilizia.....	412
Vincoli od oneri condominiali	421
Lotto 6	422
Descrizione.....	423
Completezza documentazione ex art. 567	426
Titolarità.....	426
Confini	426
Consistenza	426
Cronistoria Dati Catastali	427
Dati Catastali.....	428
Stato conservativo.....	429
Parti Comuni.....	429
Servitù, censo, livello, usi civici	429
Caratteristiche costruttive prevalenti	430
Stato di occupazione	435

Provenienze Ventennali.....	435
Formalità pregiudizievoli.....	437
Normativa urbanistica.....	444
Regolarità edilizia.....	445
Vincoli od oneri condominiali.....	453
Lotto 7.....	455
Descrizione.....	456
Completezza documentazione ex art. 567.....	459
Titolarità.....	459
Confini.....	459
Consistenza.....	459
Cronistoria Dati Catastali.....	460
Dati Catastali.....	461
Stato conservativo.....	462
Parti Comuni.....	462
Servitù, censo, livello, usi civici.....	463
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	464
Stato di occupazione.....	468
Provenienze Ventennali.....	468
Formalità pregiudizievoli.....	470
Normativa urbanistica.....	477
Regolarità edilizia.....	478
Vincoli od oneri condominiali.....	487
Lotto 8.....	488
Descrizione.....	489
Completezza documentazione ex art. 567.....	492
Titolarità.....	492
Confini.....	492
Consistenza.....	493
Cronistoria Dati Catastali.....	493
Dati Catastali.....	494
Stato conservativo.....	495
Parti Comuni.....	495
Servitù, censo, livello, usi civici.....	495
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	497
Stato di occupazione.....	501
Provenienze Ventennali.....	502
Formalità pregiudizievoli.....	504

Normativa urbanistica.....	511
Regolarità edilizia.....	512
Vincoli od oneri condominiali.....	521
Lotto 9.....	522
Descrizione.....	523
Completezza documentazione ex art. 567.....	526
Titolarità.....	526
Confini.....	526
Consistenza.....	527
Cronistoria Dati Catastali.....	527
Dati Catastali.....	528
Stato conservativo.....	529
Parti Comuni.....	529
Servitù, censo, livello, usi civici.....	530
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	531
Stato di occupazione.....	535
Provenienze Ventennali.....	536
Formalità pregiudizievoli.....	539
Normativa urbanistica.....	545
Regolarità edilizia.....	546
Vincoli od oneri condominiali.....	555
Lotto 10.....	556
Descrizione.....	557
Completezza documentazione ex art. 567.....	560
Titolarità.....	560
Confini.....	560
Consistenza.....	561
Cronistoria Dati Catastali.....	561
Dati Catastali.....	562
Stato conservativo.....	563
Parti Comuni.....	563
Servitù, censo, livello, usi civici.....	564
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	565
Stato di occupazione.....	569
Provenienze Ventennali.....	570
Formalità pregiudizievoli.....	572
Normativa urbanistica.....	579
Regolarità edilizia.....	580

Vincoli od oneri condominiali.....	589
Lotto 11.....	590
Descrizione.....	591
Completezza documentazione ex art. 567.....	594
Titolarità.....	594
Confini	594
Consistenza	594
Cronistoria Dati Catastali.....	595
Dati Catastali.....	596
Stato conservativo.....	597
Parti Comuni.....	597
Servitù, censo, livello, usi civici	597
Caratteristiche costruttive prevalenti	599
Stato di occupazione	603
Provenienze Ventennali.....	604
Formalità pregiudizievoli.....	606
Normativa urbanistica.....	613
Regolarità edilizia.....	613
Vincoli od oneri condominiali.....	622
Lotto 12.....	624
Descrizione.....	625
Completezza documentazione ex art. 567.....	628
Titolarità.....	628
Confini	628
Consistenza	628
Cronistoria Dati Catastali.....	629
Dati Catastali.....	630
Stato conservativo.....	631
Parti Comuni.....	631
Servitù, censo, livello, usi civici	631
Caratteristiche costruttive prevalenti	633
Stato di occupazione	637
Provenienze Ventennali.....	639
Formalità pregiudizievoli.....	641
Normativa urbanistica.....	647
Regolarità edilizia.....	648
Vincoli od oneri condominiali.....	657
Lotto 13.....	659

Descrizione.....	660
Completezza documentazione ex art. 567.....	663
Titolarità.....	663
Confini.....	663
Consistenza.....	664
Cronistoria Dati Catastali.....	664
Dati Catastali.....	665
Stato conservativo.....	666
Parti Comuni.....	666
Servitù, censo, livello, usi civici.....	666
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	668
Stato di occupazione.....	672
Provenienze Ventennali.....	674
Formalità pregiudizievoli.....	676
Normativa urbanistica.....	682
Regolarità edilizia.....	683
Vincoli od oneri condominiali.....	692
Lotto 14.....	693
Descrizione.....	694
Completezza documentazione ex art. 567.....	697
Titolarità.....	697
Confini.....	697
Consistenza.....	697
Cronistoria Dati Catastali.....	698
Dati Catastali.....	699
Stato conservativo.....	700
Parti Comuni.....	700
Servitù, censo, livello, usi civici.....	700
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	702
Stato di occupazione.....	706
Provenienze Ventennali.....	707
Formalità pregiudizievoli.....	709
Normativa urbanistica.....	716
Regolarità edilizia.....	717
Vincoli od oneri condominiali.....	725
Lotto 15.....	727
Descrizione.....	728
Completezza documentazione ex art. 567.....	731

Titolarità.....	731
Confini	731
Consistenza	731
Cronistoria Dati Catastali	732
Dati Catastali.....	733
Stato conservativo.....	734
Parti Comuni.....	734
Servitù, censo, livello, usi civici	734
Caratteristiche costruttive prevalenti	736
Stato di occupazione	740
Provenienze Ventennali.....	741
Formalità pregiudizievoli.....	743
Normativa urbanistica.....	750
Regolarità edilizia.....	751
Vincoli od oneri condominiali.....	760
Lotto 16.....	761
Descrizione.....	762
Completezza documentazione ex art. 567	765
Titolarità.....	765
Confini	765
Consistenza	765
Cronistoria Dati Catastali	766
Dati Catastali.....	767
Stato conservativo.....	768
Parti Comuni.....	768
Servitù, censo, livello, usi civici	768
Caratteristiche costruttive prevalenti	769
Stato di occupazione	774
Provenienze Ventennali.....	775
Formalità pregiudizievoli.....	778
Normativa urbanistica.....	784
Regolarità edilizia.....	785
Vincoli od oneri condominiali.....	794
Lotto 17.....	795
Descrizione.....	796
Completezza documentazione ex art. 567	799
Titolarità.....	799
Confini	799

Consistenza	799
Cronistoria Dati Catastali	800
Dati Catastali	801
Stato conservativo	802
Parti Comuni	802
Servitù, censo, livello, usi civici	802
Caratteristiche costruttive prevalenti	803
Stato di occupazione	808
Provenienze Ventennali	809
Formalità pregiudizievoli	812
Normativa urbanistica	818
Regolarità edilizia	819
Vincoli od oneri condominiali	828
Lotto 18	829
Descrizione	830
Completezza documentazione ex art. 567	833
Titolarità	833
Confini	833
Consistenza	833
Cronistoria Dati Catastali	834
Dati Catastali	835
Stato conservativo	836
Parti Comuni	836
Servitù, censo, livello, usi civici	836
Caratteristiche costruttive prevalenti	837
Stato di occupazione	842
Provenienze Ventennali	843
Formalità pregiudizievoli	845
Normativa urbanistica	852
Regolarità edilizia	853
Vincoli od oneri condominiali	862
Lotto 19	863
Descrizione	864
Completezza documentazione ex art. 567	867
Titolarità	867
Confini	867
Consistenza	867
Cronistoria Dati Catastali	868

Dati Catastali.....	869
Stato conservativo.....	870
Parti Comuni.....	870
Servitù, censo, livello, usi civici	870
Caratteristiche costruttive prevalenti	871
Stato di occupazione	876
Provenienze Ventennali.....	876
Formalità pregiudizievoli.....	878
Normativa urbanistica.....	885
Regolarità edilizia.....	886
Vincoli od oneri condominiali.....	895
Lotto 20.....	896
Descrizione.....	897
Completezza documentazione ex art. 567	900
Titolarità.....	900
Confini	900
Consistenza	900
Cronistoria Dati Catastali	901
Dati Catastali.....	902
Stato conservativo.....	903
Parti Comuni.....	903
Servitù, censo, livello, usi civici	903
Caratteristiche costruttive prevalenti	904
Stato di occupazione	909
Provenienze Ventennali.....	909
Formalità pregiudizievoli.....	911
Normativa urbanistica.....	918
Regolarità edilizia.....	919
Vincoli od oneri condominiali.....	928
Lotto 21.....	929
Descrizione.....	930
Completezza documentazione ex art. 567	933
Titolarità.....	933
Confini	933
Consistenza	933
Cronistoria Dati Catastali	934
Dati Catastali.....	935
Stato conservativo.....	936

Parti Comuni.....	936
Servitù, censo, livello, usi civici	936
Caratteristiche costruttive prevalenti	937
Stato di occupazione	942
Provenienze Ventennali.....	942
Formalità pregiudizievoli.....	944
Normativa urbanistica.....	951
Regolarità edilizia.....	952
Vincoli od oneri condominiali.....	961
Lotto 22.....	962
Descrizione.....	963
Completezza documentazione ex art. 567	966
Titolarità.....	966
Confini	966
Consistenza	967
Cronistoria Dati Catastali	967
Dati Catastali.....	968
Stato conservativo.....	969
Parti Comuni.....	969
Servitù, censo, livello, usi civici	969
Caratteristiche costruttive prevalenti	971
Stato di occupazione	975
Provenienze Ventennali.....	975
Formalità pregiudizievoli.....	977
Normativa urbanistica.....	984
Regolarità edilizia.....	985
Vincoli od oneri condominiali.....	994
Lotto 23.....	995
Descrizione.....	996
Completezza documentazione ex art. 567	999
Titolarità.....	999
Confini	999
Consistenza	999
Cronistoria Dati Catastali	1000
Dati Catastali.....	1001
Stato conservativo	1002
Parti Comuni	1002
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1002

Caratteristiche costruttive prevalenti	1003
Stato di occupazione.....	1008
Provenienze Ventennali.....	1009
Formalità pregiudizievoli.....	1011
Normativa urbanistica.....	1018
Regolarità edilizia.....	1019
Vincoli od oneri condominiali	1028
Lotto 24.....	1029
Descrizione	1030
Completezza documentazione ex art. 567	1033
Titolarità.....	1033
Confini.....	1033
Consistenza.....	1033
Cronistoria Dati Catastali	1034
Dati Catastali.....	1035
Stato conservativo	1036
Parti Comuni	1036
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1036
Caratteristiche costruttive prevalenti	1038
Stato di occupazione.....	1042
Provenienze Ventennali.....	1044
Formalità pregiudizievoli.....	1046
Normativa urbanistica.....	1052
Regolarità edilizia.....	1053
Vincoli od oneri condominiali	1063
Lotto 25.....	1064
Descrizione	1065
Completezza documentazione ex art. 567	1068
Titolarità.....	1068
Confini.....	1068
Consistenza.....	1068
Cronistoria Dati Catastali	1069
Dati Catastali.....	1070
Stato conservativo	1071
Parti Comuni	1071
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1071
Caratteristiche costruttive prevalenti	1073
Stato di occupazione.....	1077

Provenienze Ventennali.....	1079
Formalità pregiudizievoli.....	1081
Normativa urbanistica.....	1088
Regolarità edilizia.....	1089
Vincoli od oneri condominiali	1098
Lotto 26.....	1099
Descrizione.....	1100
Completezza documentazione ex art. 567	1103
Titolarità.....	1103
Confini.....	1103
Consistenza.....	1104
Cronistoria Dati Catastali	1104
Dati Catastali.....	1105
Stato conservativo	1106
Parti Comuni	1106
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1107
Caratteristiche costruttive prevalenti	1108
Stato di occupazione.....	1112
Provenienze Ventennali.....	1112
Formalità pregiudizievoli.....	1115
Normativa urbanistica.....	1121
Regolarità edilizia.....	1122
Vincoli od oneri condominiali	1131
Lotto 27	1132
Descrizione.....	1133
Completezza documentazione ex art. 567	1136
Titolarità.....	1136
Confini.....	1136
Consistenza.....	1137
Cronistoria Dati Catastali	1137
Dati Catastali.....	1138
Stato conservativo	1139
Parti Comuni	1139
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1140
Caratteristiche costruttive prevalenti	1141
Stato di occupazione.....	1145
Provenienze Ventennali.....	1145
Formalità pregiudizievoli.....	1148

Normativa urbanistica.....	1154
Regolarità edilizia.....	1155
Vincoli od oneri condominiali	1164
Lotto 28.....	1165
Descrizione.....	1166
Completezza documentazione ex art. 567	1169
Titolarità.....	1169
Confini.....	1170
Consistenza.....	1170
Cronistoria Dati Catastali	1170
Dati Catastali.....	1171
Stato conservativo.....	1172
Parti Comuni	1172
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1173
Caratteristiche costruttive prevalenti	1174
Stato di occupazione.....	1178
Provenienze Ventennali.....	1178
Formalità pregiudizievoli.....	1181
Normativa urbanistica.....	1187
Regolarità edilizia.....	1188
Vincoli od oneri condominiali	1197
Lotto 29.....	1198
Descrizione.....	1199
Completezza documentazione ex art. 567	1202
Titolarità.....	1202
Confini.....	1202
Consistenza.....	1202
Cronistoria Dati Catastali	1203
Dati Catastali.....	1204
Stato conservativo.....	1205
Parti Comuni	1205
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1206
Caratteristiche costruttive prevalenti	1207
Stato di occupazione.....	1211
Provenienze Ventennali.....	1211
Formalità pregiudizievoli.....	1213
Normativa urbanistica.....	1220
Regolarità edilizia.....	1221

Vincoli od oneri condominiali	1230
Lotto 30.....	1231
Descrizione.....	1232
Completezza documentazione ex art. 567	1235
Titolarità.....	1235
Confini.....	1235
Consistenza.....	1235
Cronistoria Dati Catastali	1236
Dati Catastali	1237
Stato conservativo.....	1238
Parti Comuni	1238
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1238
Caratteristiche costruttive prevalenti	1240
Stato di occupazione.....	1244
Provenienze Ventennali.....	1244
Formalità pregiudizievoli.....	1247
Normativa urbanistica.....	1253
Regolarità edilizia.....	1254
Vincoli od oneri condominiali	1263
Lotto 31.....	1264
Descrizione.....	1265
Completezza documentazione ex art. 567	1268
Titolarità.....	1268
Confini.....	1268
Consistenza.....	1268
Cronistoria Dati Catastali	1269
Dati Catastali.....	1270
Stato conservativo	1271
Parti Comuni	1271
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1271
Caratteristiche costruttive prevalenti	1273
Stato di occupazione.....	1277
Provenienze Ventennali.....	1278
Formalità pregiudizievoli.....	1280
Normativa urbanistica.....	1287
Regolarità edilizia.....	1288
Vincoli od oneri condominiali	1296
Lotto 32.....	1298

Descrizione	1299
Completezza documentazione ex art. 567	1302
Titolarità	1302
Confini	1302
Consistenza	1303
Cronistoria Dati Catastali	1303
Dati Catastali	1304
Stato conservativo	1305
Parti Comuni	1305
Servitù, censo, livello, usi civici	1306
Caratteristiche costruttive prevalenti	1307
Stato di occupazione	1311
Provenienze Ventennali	1311
Formalità pregiudizievoli	1313
Normativa urbanistica	1320
Regolarità edilizia	1321
Vincoli od oneri condominiali	1330
Lotto 33	1331
Descrizione	1332
Completezza documentazione ex art. 567	1335
Titolarità	1335
Confini	1335
Consistenza	1335
Cronistoria Dati Catastali	1336
Dati Catastali	1337
Stato conservativo	1338
Parti Comuni	1338
Servitù, censo, livello, usi civici	1338
Caratteristiche costruttive prevalenti	1340
Stato di occupazione	1344
Provenienze Ventennali	1345
Formalità pregiudizievoli	1347
Normativa urbanistica	1354
Regolarità edilizia	1355
Vincoli od oneri condominiali	1363
Lotto 34	1365
Descrizione	1366
Completezza documentazione ex art. 567	1369

Titolarità.....	1369
Confini.....	1369
Consistenza.....	1370
Cronistoria Dati Catastali	1370
Dati Catastali.....	1371
Stato conservativo	1372
Parti Comuni	1372
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1373
Caratteristiche costruttive prevalenti	1374
Stato di occupazione.....	1378
Provenienze Ventennali.....	1378
Formalità pregiudizievoli.....	1380
Normativa urbanistica.....	1387
Regolarità edilizia.....	1388
Vincoli od oneri condominiali	1397
Lotto 35.....	1398
Descrizione	1399
Completezza documentazione ex art. 567	1402
Titolarità.....	1402
Confini.....	1402
Consistenza.....	1402
Cronistoria Dati Catastali	1403
Dati Catastali.....	1404
Stato conservativo	1405
Parti Comuni	1405
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1405
Caratteristiche costruttive prevalenti	1407
Stato di occupazione.....	1411
Provenienze Ventennali.....	1413
Formalità pregiudizievoli.....	1415
Normativa urbanistica.....	1422
Regolarità edilizia.....	1422
Vincoli od oneri condominiali	1432
Lotto 36.....	1433
Descrizione	1434
Completezza documentazione ex art. 567	1437
Titolarità.....	1437
Confini.....	1437

Consistenza.....	1437
Cronistoria Dati Catastali	1438
Dati Catastali.....	1439
Stato conservativo	1440
Parti Comuni	1440
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1441
Caratteristiche costruttive prevalenti	1442
Stato di occupazione.....	1446
Provenienze Ventennali.....	1448
Formalità pregiudizievoli.....	1450
Normativa urbanistica.....	1457
Regolarità edilizia.....	1457
Vincoli od oneri condominiali	1467
Stima / Formazione lotti	1468
Lotto 1	1468
Lotto 2	1501
Lotto 3	1504
Lotto 4	1509
Lotto 5	1512
Lotto 6	1516
Lotto 7	1520
Lotto 8	1524
Lotto 9	1527
Lotto 10	1531
Lotto 11	1535
Lotto 12	1539
Lotto 13	1543
Lotto 14	1546
Lotto 15	1550
Lotto 16	1553
Lotto 17	1557
Lotto 18	1561
Lotto 19	1565
Lotto 20	1568
Lotto 21	1572
Lotto 22	1576
Lotto 23	1580
Lotto 24	1583

Lotto 25	1587
Lotto 26	1591
Lotto 27	1595
Lotto 28	1599
Lotto 29	1603
Lotto 30	1606
Lotto 31	1610
Lotto 32	1614
Lotto 33	1617
Lotto 34	1621
Lotto 35	1625
Lotto 36	1629
Riepilogo bando d'asta.....	1651
Lotto 1	1651
Lotto 2	1662
Lotto 3	1664
Lotto 4	1665
Lotto 5	1667
Lotto 6	1668
Lotto 7	1669
Lotto 8	1671
Lotto 9	1672
Lotto 10	1673
Lotto 11	1675
Lotto 12	1676
Lotto 13	1677
Lotto 14	1679
Lotto 15	1680
Lotto 16	1681
Lotto 17	1682
Lotto 18	1684
Lotto 19	1685
Lotto 20	1686
Lotto 21	1688
Lotto 22	1689
Lotto 23	1690
Lotto 24	1692
Lotto 25	1693

Lotto 26.....	1694
Lotto 27.....	1696
Lotto 28.....	1697
Lotto 29.....	1699
Lotto 30.....	1700
Lotto 31.....	1701
Lotto 32.....	1702
Lotto 33.....	1704
Lotto 34.....	1705
Lotto 35.....	1707
Lotto 36.....	1708
Schema riassuntivo Fallimento 5/2022 - **** Omissis ****	1710
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 8.877.274,00	1710
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 165.600,00	1720
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 676.200,00	1721
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 134.640,00	1722
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 130.130,00	1723
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 151.060,00	1724
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 95.200,00	1725
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 464.400,00	1726
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 136.120,00	1728
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 121.800,00	1729
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 98.560,00	1730
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 212.400,00	1731
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 163.560,00	1732
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 181.280,00	1733
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 250.250,00	1734
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 152.100,00	1735
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 149.400,00	1736
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 107.100,00	1737
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 107.100,00	1738
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 128.350,00	1739
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 135.900,00	1740
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	1741
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 245.520,00	1743
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 849.150,00	1744
Lotto 25 - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	1745
Lotto 26 - Prezzo base d'asta: € 113.600,00	1746

Lotto 27 - Prezzo base d'asta: € 124.500,00	1747
Lotto 28 - Prezzo base d'asta: € 973.500,00	1748
Lotto 29 - Prezzo base d'asta: € 541.200,00	1749
Lotto 30 - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	1750
Lotto 31 - Prezzo base d'asta: € 278.100,00	1751
Lotto 32 - Prezzo base d'asta: € 288.750,00	1752
Lotto 33 - Prezzo base d'asta: € 311.400,00	1754
Lotto 34 - Prezzo base d'asta: € 130.650,00	1755
Lotto 35 - Prezzo base d'asta: € 822.800,00	1756
Lotto 36 - Prezzo base d'asta: € 558.900,00	1757
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	1759
Bene N° 1 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	1759
Bene N° 2 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	1760
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	1762
Bene N° 4 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	1763
Bene N° 5 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	1765
Bene N° 6 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	1766
Bene N° 7 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	1768
Bene N° 8 - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	1769
Bene N° 9 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1771
Bene N° 10 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1772
Bene N° 11 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1774
Bene N° 12 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1775
Bene N° 13 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1777
Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1778
Bene N° 15 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1780
Bene N° 16 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1782
Bene N° 17 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1783

Bene N° 18 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1785
Bene N° 19 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1786
Bene N° 20 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1788
Bene N° 21 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1789
Bene N° 22 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1791
Bene N° 23 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1792
Bene N° 24 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1794
Bene N° 25 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1796
Bene N° 26 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1797
Bene N° 27 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1799
Bene N° 28 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1800
Bene N° 29 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1802
Bene N° 30 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1803
Bene N° 31 - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1805
Bene N° 32 - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1806
Bene N° 33 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1808
Bene N° 34 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1809
Bene N° 35 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1811
Bene N° 36 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1812
Bene N° 37 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1814
Bene N° 38 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1816
Bene N° 39 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1817
Bene N° 40 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1819
Bene N° 41 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1820
Bene N° 42 - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1822
Bene N° 43 - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	1823

INCARICO

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

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1
- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1
- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1
- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1
- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1
- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1
- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1
- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

- **Bene N° 19** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 21** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 23** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 25** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 26** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 27** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 28** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 29** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 30** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 31** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 32** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 33** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 34** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 35** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 36** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 37** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 38** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 39** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 40** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 42** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
- **Bene N° 43** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

DESCRIZIONE

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

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

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

L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine).

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

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

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

complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664);
 - cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.
- b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 -186 del mappale n. 664.

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

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

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

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

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

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

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

a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio

(espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta

contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 9 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 2;
- con il n. 10 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 2;
- con il n. 3 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari (oggetto di perizia);
- con il n. 4 un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2;
- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 11 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 3;
- con il n. 12 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 3;

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

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

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di

protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;

- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

commerciale/direzionale.

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



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

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

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

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno

rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al

momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue: In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che: "la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ed oggi della Procedura

Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale. Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

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

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

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

a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18.

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

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

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

b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664.

Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in

posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

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

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso

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

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

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

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

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

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

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

- in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi

strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 17 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 6;

- con il n. 18 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 6;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20.

All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di

comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

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

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

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

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 19 l'elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 7;

- con il n. 20 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 7;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

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

Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

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

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

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

CONFINI

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

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

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 3), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il fondo da destinare ad attività di servizio al commercio; altra proprietà **** Omissis **** e parti comune su più lati, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

Superficie convenzionale complessiva:	390,00 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

Superficie convenzionale complessiva:	2250,00 mq	
--	-------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

Superficie convenzionale complessiva:

95,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8), Sub. 2 Categoria D8

Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. Part. 664 sub. 49 (D8), Sub. 51 (D1); sub. 2 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 187-188-189 C6, Sub. -86-99-135-136-137 C6, sub 51 D1; sub. 2 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub.98-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179, Sub. 180-181-182-183-184-185-186 Categoria C6

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664

		Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 3 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8), Sub. 51 (D1); sub. 3 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 100-190-191-192-193-194-195 (C6), Sub. 86-99-135-136-137-187-188-189 C6; sub.51 D1; sub 3 Categoria D8

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880

Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 5 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub. 51 (D1), Sub. 5 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 86-99-135-136-137, Sub. 187-188-189 (C6); sub.51 D1; sub.5 Categoria D8
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 97-158-159-160-161-162-163-164-165-166, Sub. 167-168-169 C6 Categoria D8

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82/porzione Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 4 Categoria D8
Dal 15/05/2014 al 27/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 4 Categoria D8
Dal 28/05/2015 al 09/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 53 Categoria C1
Dal 10/08/2015 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub. 51 (D1), Sub. 55 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 96-156-157 C6; 86-99-135-136-137 C6, Sub. 187-188-189 C6; sub 55 Categoria A10

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	2		D8				47107,2 €	T	
	206	664	98		C6	2°	37 mq	37 mq	128,03 €	S1	
	206	664	170		C6	2°	343 mq	343 mq	1186,87 €	S1	
	206	664	171		C6	2°	114 mq	114 mq	394,47 €	S1	
	206	664	172		C6	2°	35 mq	35 mq	121,11 €	S1	
	206	664	173		C6	2°	46 mq	46 mq	159,17 €	S1	
	206	664	174		C6	2°	24 mq	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	175		C6	2°	74 mq	74 mq	256,06 €	S1	
	206	664	176		C6	2°	36 mq	36 mq	124,57 €	S1	
	206	664	177		C6	2°	319 mq	319 mq	1103,82 €	S1	
	206	664	178		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	179		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	180		C6	2°	58 mq	58 mq	200,7 €	S1	
	206	664	181		C6	2°	240 mq	240 mq	830,46 €	S1	
	206	664	182		C6	2°	194 mq	194 mq	671,29 €	S1	
	206	664	183		C6	2°	293 mq	293 mq	1013,86 €	S1	
	206	664	184		C6	2°	157 mq	156 mq	543,26 €	S1	
	206	664	185		C6	2°	119 mq	119 mq	411,77 €	S1	
	206	664	186		C6	2°	153 mq	153 mq	529,42 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	3		D8				4537,2 €	T	
	206	664	100		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	190		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	191		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	192		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	193		C6	2°	14 mq	14 mq	48,44 €	S1	

	206	664	194		C6	2°	38 mq	38 mq	131,49 €	S1	
	206	664	195		C6	2°	24 mq	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

Con il n. 25 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 2, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

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

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

	206	664	5		D8				10374 €	T	
	206	664	97		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	158		C6	2°	29 mq	29 mq	100,35 €	S1	
	206	664	159		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	160		C6	2°	84 mq	84 mq	290,66 €	S1	
	206	664	161		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	162		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	163		C6	2°	57 mq	57 mq	197,23 €	S1	
	206	664	164		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	165		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	166		C6	2°	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	167		C6	2°	26 mq	26 mq	89,97 €	S1	
	206	664	168		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	169		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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



Con il n. 23 unisce la documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare comprendente:
 - visura attuale sintetica per soggetto;
 - elaborato planimetrico con elenco subalterni;
 - estratto del foglio di mappa n. 206 del Catasto Terreni del Comune di Pistoia.

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

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	9		D8				14626,2 €	T	
	206	664	84		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	125		C6	2°	40 mq	40 mq	138,41 €	S1	
	206	664	126		C6	2°	86 mq	86 mq	297,58 €	S1	
	206	664	127		C6	2°	112 mq	112 mq	387,55 €	S1	
	206	664	128		C6	2°	40 mq	40 mq	138,41 €	S1	
	206	664	129		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	130		C6	2°	14 mq	14 mq	48,44 €	S1	
	206	664	131		C6	2°	26 mq	26 mq	89,97 €	S1	
	206	664	132		C6	2°	44 mq	44 mq	152,25 €	S1	
	206	664	133		C6	2°	155 mq	155 mq	536,34 €	S1	
	206	664	134		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	

	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	59		D8				24400 €	T	
	206	664	88		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	140		C6	2°	87 mq	87 mq	301,04 €	S1	
	206	664	141		C6	2°	148 mq	148 mq	512,12 €	S1	
	206	664	142		C6	2°	214 mq	214 mq	740,5 €	S1	
	206	664	143		C6	2°	294mq	294 mq	1017,32 €	S1	
	206	664	144		C6	2°	136 mq	136 mq	470,6 €	S1	
	206	664	145		C6	2°	51 mq	51 mq	176,47 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	206	664	146		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

Con il n. 28 unisce le planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 5, che dovranno essere alienate in piena ed esclusiva proprietà.

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	52		C1	14°	87 mq	82 mq	3014,92 €	T	

	206	664	93		C6	2°	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	150		C6	2°	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	151		C6	2°	11 mq	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

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

								e			
	206	664	62		D4				7330 €	T	
	206	664	94		C6	2°	13 mq	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	152		C6	2°	122 mq	122 mq	422,15 €	S1	
	206	664	153		C6	2°	39 mq	39 mq	134,95 €	S1	
	206	664	154		C6	2°	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	155		C6	2°	62 mq	62 mq	214,54 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2°	16 mq	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2°	19 mq	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2°	18 mq	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2°	20 mq	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2°	17 mq	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

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

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

Corrispondenza catastale

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTI COMUNI

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

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

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

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

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

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

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

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

mappale 664.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto,

pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis ****

rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di

mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

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

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

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

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

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con

realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il complesso immobiliare infine dispone di:

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

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

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

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

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

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

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il complesso immobiliare infine dispone di:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia

può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord,

previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;

- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il fondo costituente il bene n. 3 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in

riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli

vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

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

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

Il complesso immobiliare infine dispone di:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a

portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

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

Il fondo costituente il bene n. 4 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di vendita al dettaglio, mai completati, si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre gran parte delle lavorazioni eseguite, quali pavimentazione di tipo industriale rifinita superficialmente con resine al quarzo, predisposizione impianti, etc, necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.

Infine per rendere indipendente il presente bene n. 4 rispetto al bene n. 5, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il complesso immobiliare infine dispone di:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il fondo costituente il bene n. 5 interessato da lavori finalizzati alla realizzazione di una grande superficie di vendita al dettaglio mai completati, si presenta in non buone condizioni di conservazione; inoltre gran parte delle lavorazioni eseguite, quali tramezzature in cartongesso, gruppi servizi igienici, pavimentazioni in gres porcellanato, predisposizione di specifici impianti per tale attività, necessiteranno di lavori di adeguamento/modifica od in alcuni casi addirittura di demolizione per permettere la conversione in altra diversa attività compatibile con le previsioni urbanistiche dell'area.

Infine per rendere indipendente il presente bene n. 5 rispetto ai beni n. 3 et 4, dovranno essere realizzate le pareti di separazione.

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

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

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

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

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e

bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con

realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a **** Omissis **** con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società **** Omissis **** contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società **** Omissis **** a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. **** Omissis ****, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25)}, mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati}).

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 6 risulta pavimentato con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 45 x 45; le controsoffittature sono realizzate in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi e bocchette per impianti di ventilazione meccanica; le porte interne sono in legno tamburato con interno a nido d'ape; il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica delle dimensioni di cm. 60 x 20, è dotato di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo e scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc.

Esistono all'interno del locale principale split a parete per l'impianto di riscaldamento/condizionamento.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo

ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres

porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a **** Omissis **** con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le

apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società **** Omissis **** contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile oltre IVA per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società **** Omissis **** a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad

uso direzionale di proprietà della C.F. **** Omissis ****, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Il fondo costituente il bene n. 7 risulta pavimentato con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 45 x 45; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in fibra minerale con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi, fancoil per il riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle in ceramica smaltata, completi di sanitari e rubinetterie di serie nonché di scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi; l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla **** Omissis **** di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;

- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a **** Omissis **** con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature.

Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato.

Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società **** Omissis **** contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società **** Omissis **** a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115.

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. **** Omissis ****, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale.

Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

L'unità immobiliare costituente il bene n. 8 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 45 x 45 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; nel locale principale sono presenti alle pareti fancoil per il riscaldamento/condizionamento.

Si precisa che a seguito dei lavori effettuati per lo smontaggio delle pareti in cartongesso etc, alcune apparecchiature risultano mancanti.

Le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici, pavimentati con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 45 x 45 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,10 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 30, risultano dotati di sanitari in vitreous china e completi di rubinetterie monoforo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette

rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero



BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero



BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero



BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV		
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1		

Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T		
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto

pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;

- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	
--	--	---------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			

08/01/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
		atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
		atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
		verbale di assemblea di trasformazione di Società			
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo	19/09/2012	32537	13694

	Zogheri di Pistoia			
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	11/12/2007	12941	6754

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV		
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1		

Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T		
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto

pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;

- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 5415 del 16/10/2012.

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	serie IV		
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	1/001242	serie 1
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	serie 1T
Dal 19/09/2012 al 29/11/2022	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la ****

Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep.

29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis ****

in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il

terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di

Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla

**** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

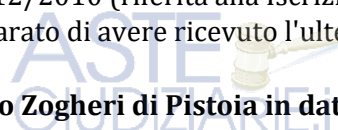
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due



appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

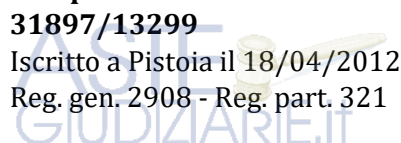
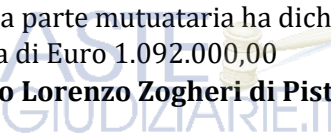
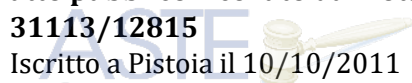
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011



Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %



Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la ****

Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

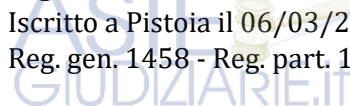
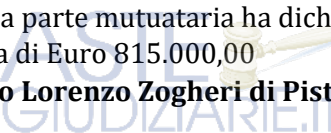
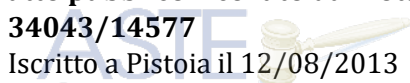
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part.



199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da

planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione

Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
 Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
 Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **Convenzione Edilizia**
 Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione

Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001



Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni



- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
 Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
 Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
 Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
 Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 14/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scapito degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha

ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep.



35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012



Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep. 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep. 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep. 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**
 Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
 Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00
- atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**
 Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
 Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al

Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

-versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

-reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;

-pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;

-soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

-versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 67.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
- € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
- € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile;

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di

complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;

- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i.

contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi

rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia. L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) – codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con

variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica

SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).
La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopprimere alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis ****

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis **** ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****: ing. **** Omissis ****, iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere

favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica

n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88697 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:200 unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per quanto concerne i lavori di distribuzione interna finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione/vendita della carne, pesce etc e consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività, gli stessi sono stati eseguiti successivamente all'anno 2015 in assenza di ogni e qualsiasi atto autorizzativo e peraltro in contrasto con le previsioni urbanistiche del Comune di Pistoia, trattandosi di destinazione d'uso commerciale non ammissibile per il fondo di che trattasi sia all'epoca della realizzazione delle opere che all'attualità.

Ne consegue pertanto che tutte le opere di distribuzione interna eseguite abusivamente dalla Società esecutata dovranno essere completamente rimosse ed i relativi materiali di risulta avviati a discariche autorizzate, previa

presentazione al Comune di Pistoia di comunicazione di Inizio e Fine lavori per ripristino di opere abusive ai sensi dell'art. 149 comma 1, L.R. n 65/2014, il tutto a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra - standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

Lo scrivente segnala altresì che con la pratica edilizia n. 382/2017 - pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 relativa alla C.I.L.A. protocollo 19649 del 23/02/2017 (unita con il n. 87) era previsto il frazionamento del fondo costituente il presente bene n. 1 in due unità immobiliari di cui quella di maggiore consistenza (avente una SUL pari a circa mq. 4994) da destinare ad espositivo di servizio al commercio/commercio all'ingrosso e quella di minore consistenza, situata in angolo nord - est (avente una SUL pari a circa mq. 210), da destinare ad attività di servizio al commercio.

In realtà l'intervento di suddivisione non è mai stato attuato; pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra, ivi comprese quelle per il ripristino dello stato legittimo "preesistente" e per il completamento dei lavori e degli impianti per rendere indipendente l'unità immobiliare, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di determinazione del valore di stima.

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa **** Omissis **** con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è

stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 – Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari

situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis **** Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****; ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
- l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
- m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);
- n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);
- o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);
- p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello

stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 9 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano ancora da realizzare il servizio igienico con l'antibagno, la parete di suddivisione tra i due locali, la controsoffittatura e tutti quanti gli impianti.

I costi occorrenti per l'effettuazione di tutte quante le attività di cui sopra anche di carattere tecnico, ivi compresi quelli per il completamento dei lavori e degli impianti restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una

maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),
- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);
- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;
- * mappale n. 664 sub. 60;
- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di “torrette” rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis **** Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****: ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti

ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 11 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire.

Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico

Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

- Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;
- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:
 - u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
 - u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
 - u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
 - u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n.

98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;



L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:
- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione

di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68;

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69;

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica

telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensola in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis **** Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis ****ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****: ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a

numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da

utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88745 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 13 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e

realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire. Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
 - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;
- il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

- Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

- Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;
- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato

arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),

- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica

telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

- * n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

- * n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati

effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;

- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****,

iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis ****

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****; ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la

eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.**** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 15 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico del corpo di fabbrica denominato "B" del quale fa parte l'unità immobiliare. Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano intraprese opere edilizie relative alle demolizioni delle murature di delimitazione delle tre unità immobiliari poste al piano terreno, lato ovest dell'edificio (costituenti i beni n. 3 - 4 et 5) e ricostruzione delle murature di delimitazione in posizione diversa allo scopo di operare un accorpamento e realizzare due unità immobiliari in luogo delle tre unità immobiliari autorizzate con i Permessi di Costruire.

Le suddette opere non sono mai state completate in quanto i locatari presumibilmente non sono riusciti ad ottenere le necessarie autorizzazioni per le previste attività di vendita.

Pertanto tutti gli oneri e spese, ivi comprese quelle tecniche, necessarie per la regolarizzazione delle opere di cui sopra e per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Per effetto dell'approvazione della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, all'attualità risulterebbe ammissibile poter realizzare, previa sottoscrizione di apposita Convenzione e pagamento valore extra-standard, un esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300, ovvero una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di mq. 800, mentre la residua consistenza dovrebbe essere costituita da locali ad uso deposito - magazzino.

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà

di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel

riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria

consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi

identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),
- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);
- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;
- * mappale n. 664 sub. 60;
- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1^o, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al

progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;
 - inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale. La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:
 - a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;
 - b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;
 - c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;
 - d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
 - f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis **** Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****; ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
 - m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);
 - n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);
 - o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);
 - p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).
- Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni

(e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 17 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep.

29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento

del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza

31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in

conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),
- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);
- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;
- * mappale n. 664 sub. 60;
- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una

unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata

al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originarie dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria **** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in

data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis ****

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****; ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dall'annualità 2012 di

Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 19 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa **** Omissis **** con atto autentico nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società **** Omissis **** con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentico nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di

Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di **** Omissis **** dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

• Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011;

il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

• Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010). Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

• Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno. Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

• n. 43/2006;

• n. 120/2010;

• n. 121/2010;

• n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010)

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico

inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto.

In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40).

La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48;

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in:

- frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6);

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55, costituente il bene n. 8);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale:

- mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61).

Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 (costituente il bene n. 6) et sub. 53 (oggi mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, costituente il bene n. 8) per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 (costituente il bene n. 8) - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con

conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7),
- mappale n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);
- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;
- * mappale n. 664 sub. 60;
- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62, costituente il bene n. 7) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62 (costituente il bene n. 7).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (costituente il bene n. 7).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria **** Omissis **** ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9 (costituente il bene n. 4);

* n. 664 sub. 59 (costituente il bene n. 5);

* n. 664 sub. 5 (costituente il bene n. 3);

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2 (costituente il bene n. 1).

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica

telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. **** Omissis **** di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74).

La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria

**** Omissis **** la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. **** Omissis ****, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. **** Omissis ****, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. **** Omissis **** con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. **** Omissis ****, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e **** Omissis ****

Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico **** Omissis ****; ing. **** Omissis **** iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da **** Omissis ****; ing. **** Omissis ****; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. **** Omissis **** iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: **** Omissis **** con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: **** Omissis **** con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: **** Omissis **** con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società **** Omissis **** con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. **** Omissis **** in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei

Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. **** Omissis **** notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. **** Omissis **** con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue:

"per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire.

Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. **** Omissis **** e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. **** Omissis ****, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla **** Omissis ****, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della **** Omissis **** e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. **** Omissis **** viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società **** Omissis **** nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società **** Omissis **** di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di

litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 21 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture esterne ed alla distribuzione interna, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/suddivisione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;



- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a

terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato “caratteristiche costruttive prevalenti”, all’attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall’esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all’attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato “caratteristiche costruttive prevalenti”, all’attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall’esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all’attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Società proprietaria **** Omissis **** contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata

funzionalmente, un importo unitario forfettario afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Considerato che i fondi situati al piano terreno sono dotati di ingressi indipendenti dall'esterno, gli stessi saranno soggetti al pagamento di un importo per la gestione delle parti comuni inferiore a quello relativo alle unità immobiliari ad uso direzionale situate ai piani superiori.

Tuttavia all'attualità nessuno dei fondi situati al piano terreno risulta utilizzato e/o concesso in locazione a terzi, per cui non viene contabilizzato alcun importo.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A" (lato est).

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di due locali privi delle pareti divisorie interne riportate negli elaborati progettuali, oltre due servizi igienici con antibagno.

La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 118 e nella documentazione fotografica unita con il n. 119.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 118 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 118 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 2;
- con il n. 119 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 61), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 119 et sub. 184), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	107,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	primo
unità immobiliare ad uso posti auto coperti	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 18 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 18 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 51 (D1), Sub. 118 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189 (C6), Sub. 51 (D1), sub 18 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	18		A10	4	vani 5	122 mq	2091,65 €	1°	
	206	664	118		C6	2	24	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 124 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale e dei due posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 2.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica

alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensola ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495

autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a

idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 2, da ultimare per quanto concerne alcune tramezzature interne, finiture ed impianti, risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30; le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti della maggiore parte degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); il portoncino di ingresso, di tipo blindato, è mancante delle pannellature di rivestimento; le porte interne risultano mancanti.

I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20; risultano dotati di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria e termoarredi.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste la sola predisposizione con posa in opera delle forassiti e delle scatole da incasso in resina.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			

Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno



del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da “Attività di Servizio al commercio” a “Direzionale” per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68;

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 118 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti

moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Le tramezzature interne, raffigurate "erroneamente" nei grafici progettuali allegati alla Comunicazione di Fine Lavori e Certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unita con il n. 70) e nella planimetria catastale (unita con il n. 124), non sono mai state realizzate fatta eccezione per il servizio igienico.

Pertanto per il completamento dei lavori si renderà necessario presentare, a cura e spese del futuro aggiudicatario, una pratica edilizia con eventuale pagamento di oneri concessori e/o sanzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 465,00, ha forma planimetrica ad "L" ed è dotata di due accessi indipendenti dal corridoio comune al detto piano primo.

La porzione lato nord si compone di due ampi locali da utilizzare quali uffici "open -space" e di due servizi igienici con antibagno, quella lato est si compone di un ampio locale da utilizzare quale ufficio "open-space" e di due servizi igienici con antibagno; la porta interna prevista progettualmente per mettere in diretta comunicazione le due porzioni non è stata ancora realizzata.

L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 128 e nella documentazione fotografica unita con il n. 129.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 27,91 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 8 posti auto coperti situati al piano interrato suddivisi in n. 2 gruppi di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 116 et 198 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di

C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune

di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 128 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 3;
- con il n. 129 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 27,91 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);

- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 20), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 117 - 185 - 115 et sub. 184), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	419,00 mq	465,00 mq	1	465,00 mq	2,80 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	96,00 mq	96,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				465,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				465,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517

Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 19 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 19 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Sub 116, Sub. 198 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6 -51 D1, Sub. 19 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	19		A10	4	vani 16,5	478 mq	6902,45 €	1°		
	206	664	116		C6	2	59	59 mq	204,16 €	S1		
	206	664	198		C6	2	37	37 mq	128,03 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		

	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 130 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale e dei posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 3.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 3 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento

carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio

rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 risulta da ultimare per quanto concerne le tramezzature interne, le opere di finitura e di impiantistica.

La pavimentazione dei locali con esposizione a nord-est è costituita da mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 mentre quella del locale con esposizione a sud-est è costituita da mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60; entrambe risultano mancanti del battiscopa.

I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20; risultano parzialmente dotati di sanitari in vitreous china con rubinetterie monoforo e scaldabagno elettrico per produzione acqua calda sanitaria; sono presenti i termoarredi.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste la sola predisposizione con posa in opera delle forassiti e delle scatole da incasso in resina.

Le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti di gran parte degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento, e bocchette per impianto di ventilazione meccanica). Risultano completamente mancanti i due portoncini di tipo blindato e le porte interne.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data

10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00



- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
 Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
 Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;

- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. MET 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è

stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 – Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n.

89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica

edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica

telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati

effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".
Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88683 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 128 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano da eseguire (ovvero da regolarizzare) alcune opere quali una parete di divisione del locale "open - space" a sud-est e la porta di comunicazione tra le due porzioni.

Pertanto per il completamento dei lavori si renderà necessario presentare, a cura e spese del futuro aggiudicatario, una pratica edilizia con eventuale pagamento di oneri concessori e/o sanzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
 - al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
 - al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
 - alle manutenzioni generali delle parti comuni;
 - ai costi di portierato, consegna posta;
 - ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
 - ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.
- Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 ed attualmente si compone di due locali oltre servizio igienico e terrazza a livello sul lato ovest avente superficie utile di mq. 75,00.

La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata nella suddivisione interna e negli impianti.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 131 e nella documentazione fotografica unita con il n. 132.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,55 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 117 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture

di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 131 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 4;
- con il n. 132 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,55 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 19), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 116 et sub. 185), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	75,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,80 m	primo
terrazza a livello	75,00 mq	75,00 mq	0,1	7,50 mq	0,00 m	primo
unità immobiliare ad uso posti auto coperti	23,00 mq	23,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				92,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo

		Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 20 Categoria A10 Superficie catastale , mq
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 20 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 117 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6 -51 D1, Sub. 20 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	20		A10	5	vani 3,5	97 mq	1708,18 €	1°	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	665	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	

	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	117		C6	2	23 mq.	23 mq	79,59 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 133 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 4.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 4 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto,

pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio

sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio

dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi

trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 4, da ultimare per quanto concerne alcune tramezzature interne, finiture ed impianti, risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 e mancante di battiscopa.

Le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano parzialmente mancanti degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); le porte interne risultano mancanti; il portoncino di ingresso, di tipo blindato, è mancante delle pannellature di rivestimento.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di termoarredo e sanitari in vitreous china privi delle rubinetterie; risulta altresì mancante lo scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste la sola predisposizione con posa in opera delle forassiti e delle scatole da incasso in resina.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	

Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno



del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88698 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 131 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano da eseguire (ovvero da regolarizzare) le pareti di divisione previste progettualmente nel locale di maggiore consistenza e raffigurate altresì nella planimetria catastale; pertanto per il completamento dei lavori si renderà necessario presentare, a cura e spese del futuro aggiudicatario, una pratica edilizia con eventuale pagamento di oneri concessori e/o sanzioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare da ultimare per alcune finiture ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 134 e nella documentazione fotografica unita con il n. 135.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 78 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni

d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 134 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 5;
- con il n. 135 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 24), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 77 et sub. 79), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	80,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 23 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 23 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 78 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6-51 D1, Sub. 23 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	23		A10	4	vani 3,0	91 mq	1254,99 €	2°	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	

	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	78		C6	2	11 mq.	11 mq	38,06 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 136 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 5.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 5 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto,

pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio

sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio

dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi

trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 5, da ultimare per quanto concerne alcune finiture interne ed impianti, risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 e mancante di battiscopa.

Le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano parzialmente mancanti degli impianti costituiti da corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste la sola predisposizione con posa in opera delle forassiti e delle scatole da incasso in resina; in alcuni casi sono presenti anche i conduttori elettrici.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è utilizzata temporaneamente dalla società fallita quale deposito - magazzino; la stessa è da ritenere pertanto libera da vincoli locativi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**



Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68;

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69;

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. **** Omissis **** di Pistoia in data 18/12/2013 e depositato al Comune di Pistoia in data 19/12/2013 al n. 88701 di protocollo generale, non può ritenersi valido in quanto l'unità immobiliare non è mai stata completata funzionalmente, neppure per quanto concerne gli impianti.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 134 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 137 e nella documentazione fotografica unita con il n. 138.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 79 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 137 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 6;
- con il n. 138 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 23), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 78 et sub. 80), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	75,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 24 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 24 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 79 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6-51 D1, Sub. 24 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	24		A10	4 ^a	vani 3	92 mq	1254,99 €	2 ^o	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	79		C6	2	11 mq.	11 mq	38,06 €	S1	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 139 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 6.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione salvo modesti interventi manutentori conseguenti alla originaria locazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 6 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del

Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa,;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno.

Le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape. Il servizio igienico è pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e

rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20; risulta dotato di sanitari in vitreous china completi di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	13/09/1999	7649	4982

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia



Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un

intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

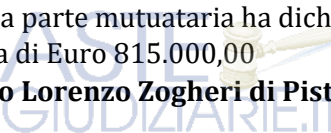
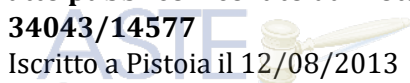
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di

opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente

dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia. L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori

e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di

Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio

acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 137 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 140 e nella documentazione fotografica unita con il n. 141.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 77 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 140 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 7;
- con il n. 141 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 35), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 78), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	51,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 29 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 29 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 77 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6-51 D1, Sub. 29 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	29		A10	4 ^a	vani 2,5	58 mq	1045,83 €	2 ^o		
	206	664	77		C6	2	11 mq.	11 mq	38,06 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 142 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 7.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori manutentori in conseguenza dei danneggiamenti arrecati dal locatario **** Omissis **** che ha utilizzato l'unità immobiliare per un certo periodo di tempo per lo svolgimento dell'attività di medico odontoiatra.

Nonostante il rapporto di locazione sia cessato come risulta dalla comunicazione inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2021 ed acquisita al n. di protocollo 21020213103956600, all'interno dell'unità immobiliare sono tuttora presenti attrezzature appartenenti al **** Omissis ****.

I danneggiamenti arrecati dal locatario consistono in numerosi fori praticati nella pavimentazione dei locali, nelle pareti in cartongesso e nell'ammaloramento della tinteggiatura in conseguenza della rottura di una tubazione di acqua condotta, come può rilevarsi dalle fotografie unite con il n. 141.

Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 7 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica

alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio,

realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;

- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno.

Le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape. Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, è completo di sanitari in vitreous china, rubinetterie di serie e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come indicato in precedenza, nonostante il rapporto locativo con il **** Omissis **** risulti cessato sin dal 31/01/2021 (come da comunicazione inviata da **** Omissis **** all'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2021), all'interno dell'unità immobiliare sono ancora presenti apparecchiature relative all'attività odontoiatrica che il locatario si era impegnato a ritirare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			

Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno



del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 140 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

LOTTO 8



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo sud-ovest del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 267,00 e si compone di tre ampi locali destinati ad ufficio oltre due ingressi, disimpegno, tre ripostigli e quattro servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 143 e nella documentazione fotografica unita con il n. 144.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 16,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 5 posti auto coperti situati al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 91 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 143 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 8;
- con il n. 144 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 16,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.



CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 31), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 92), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	245,00 mq	267,00 mq	1	267,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliare ad uso posti auto coperti	66,00 mq	66,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632

Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 18 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 30 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 91 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6 -51 D1, Sub. 30 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	30		A10	4 ^o	vani 9,5	271 mq	3974,14 €	2 ^o	
	206	664	91		C6	2	66 mq.	66 mq	228,38 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 145 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 8.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 8 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è

stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrato, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 con battiscopa in legno; i servizi igienici, pavimentati con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60, sono rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 1,20 sempre con mattonelle di grès porcellanato (in parte delle dimensioni di cm. 60 x 20 ed in parte delle dimensioni di cm. 60 x 60) e completi di termoarredi.

I sanitari sono in vitreous china bianca con rubinetterie monoforo; la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso boiler elettrici.

Le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

I due portoncini di ingresso sono di tipo blindato; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2015
- Scadenza contratto: 01/07/2024

Stato della causa in corso per il rilascio



L'unità immobiliare "ad uso ufficio" posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 30 (lotto n. 8) del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia risulta concessa in locazione alla **** Omissis **** con sede in Pistoia in base a contratto di locazione con opzione di acquisto autenticato dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 02/07/2015 rep. 36851 racc. 16386 registrato a Pistoia il 30/07/2015 al n. 4482 serie 1T ed ivi trascritto in data 31/07/2015 al n. 5257 di Reg. Gen. ed al n. 3621 di Reg. Part.

Con il n. 146 unisce il citato contratto di locazione con opzione di acquisto e con il n. 147 la visura camerale della **** Omissis ****.

I curatori fallimentari, in relazione al suddetto contratto di locazione con opzione di acquisto, hanno trasmesso alla locataria/promissaria acquirente le seguenti comunicazione:

a - lettera di risoluzione per inadempimento del contratto di locazione trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023;

b - lettera avente ad oggetto informativa in tema di opzione di acquisto dell'immobile trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023 con la quale è stato segnalato che il subentro della Procedura al citato contratto di locazione con opzione di acquisto, aveva riguardato esclusivamente il rapporto di locazione, ma non anche il contratto d'opzione di acquisto, contratto quest'ultimo nel quale la Procedura ha comunicato di non voler subentrare essendo incompatibile con l'effettuazione della Procedura competitiva per l'alienazione dei beni ricompresi nell'attivo del fallimento.

E' stato segnalato altresì che la locataria è tenuta, fino al rilascio dell'immobile, al pagamento delle indennità di occupazione nella misura pari al canone contrattualmente previsto e delle spese comuni.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.200,00



Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 2.450,00

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di chi trattasi, assunti anche attraverso Agenzie immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 8 è pari ad Euro 2.450,00 mensili oltre Iva (mq. 245,00 x €/mq. 10,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	16/10/2012	7488	5415

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
 Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
 Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
 Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
 Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del

Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume

(passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e

aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell’anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L’Attestazione di Agibilità “parziale” prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell’art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell’art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1^o, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all’Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell’Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di “torrette” rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell’edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all’ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all’ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all’ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all’ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all’Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l’Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 143 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 9



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo con esposizione a sud del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un unico locale (da suddividere secondo le previsioni progettuali in due uffici ed ingresso) oltre servizio igienico con antibagno.

La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 149 e nella documentazione fotografica unita con il n. 150.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 92 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni

d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 149 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 9;
- con il n. 150 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 30 et 664 sub. 32), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 91), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	79,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,98 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 31 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 31 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 92 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6-51 D1, Sub. 31 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	31		A10	4 ^a	vani 2,5	88 mq	1045,83 €	2 ^a	
	206	664	92		C6	2	13 mq.	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	

	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 151 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 9.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale, da ultimare per quanto concerne la suddivisione interna, porte interne, alcune finiture ed opere di impiantistica, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 9 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica

alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio,

realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;

- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 9, utilizzata quale deposito di arredi e materiali per la casa e per l'ufficio, risulta da ultimare per quanto concerne alcune tramezzature interne, finiture ed impianti.

Risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti di parte degli impianti costituiti da corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; la porta del servizio igienico-w.c. è in laminato tamburato con interno a nido d'ape mentre quella dell'antibagno risulta mancante.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 sempre con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china, completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite, risulta da completare.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 31 (lotto n. 9) risulta concessa in locazione alla Società **** Omissis **** con sede in Pistoia in base a contratto di locazione con opzione di acquisto del 15/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 127 serie 3T.

Con il n. 152 unisce il contratto di locazione e la visura camerale della Società **** Omissis ****.

I curatori fallimentari, in relazione al suddetto contratto di locazione con opzione di acquisto, hanno trasmesso al locatario le seguenti comunicazioni:

a - comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023, con la quale è stato segnalato che il contratto di locazione con opzione di acquisto stipulato in data 15/12/2020, registrato il 13/01/2021 è stato riconosciuto inopponibile alla procedura esecutiva immobiliare pendente alla data del fallimento, in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento e come tale esso risulta inopponibile anche alla Procedura Fallimentare.

Tale inopponibilità, a maggior ragione, varrà nei confronti dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare all'esito

della Procedura competitiva.

Conseguentemente gli importi corrisposti successivamente alla data del fallimento e quelli futuri sino alla vendita, devono intendersi quali indennità di occupazione;

b - lettera avente ad oggetto informativa in tema di opzione di acquisto dell'immobile trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023 con la quale è stato segnalato che il subentro della Procedura al citato contratto di locazione con opzione di acquisto, aveva riguardato esclusivamente il rapporto di locazione, ma non anche il contratto d'opzione di acquisto, contratto quest'ultimo nel quale la Procedura ha comunicato di non voler subentrare essendo incompatibile con l'effettuazione della Procedura competitiva per l'alienazione dei beni ricompresi nell'attivo del fallimento.

Le suddette comunicazioni vengono unite con il n. 153.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 711,00

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per unità immobiliare costituente il presente lotto n. 9 è pari ad Euro 711,00 mensili oltre IVA (mq. 79,00 x €/mq. 9,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023		**** Omissis **** verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data

10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00



- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;

- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. MET 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è

stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 – Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n.

89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica

edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica

telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati

effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 149 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo nella parte centrale con esposizione a sud. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 74,00 e si compone di due locali oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 154 e nella documentazione fotografica unita con il n. 155.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,44 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 102 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di

protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;

- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 154 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 10;
- con il n. 155 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,44 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 31), proprietà **** Omissis ****, parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 128), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	66,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082

Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 32 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 32 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 , Sub. 102 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 32 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	32		A10	4°	vani 2,5	80 mq	1045,83 €	2°	
	206	664	102		C6	2	13 mq.	13 mq	44,98 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	

	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 156 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 10.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; la stessa necessita del completamento di alcune opere di finitura e di impiantistica; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 10 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica

alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio,

realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;

- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 risulta da ultimare per quanto concerne alcune finiture ed impianti.

Risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti di parte degli impianti costituiti da corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; risultano mancanti le porte interne.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china, completo di rubinetterie monoforo e termoarredo; risulta mancante lo scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite, risulta da completare.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 32 (lotto n. 10) risulta concessa in locazione alla Società **** Omissis **** con sede in Pistoia in base a contratto di locazione con opzione di acquisto del 18/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 128 serie 3T.

Con il n. 157 unisce il contratto di locazione e la visura camerale della Società **** Omissis ****

I curatori fallimentari, in relazione al suddetto contratto di locazione con opzione di acquisto, hanno trasmesso al locatario le seguenti comunicazioni:

a - comunicazione trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023, con la quale è stato segnalato che il contratto di locazione con opzione di acquisto stipulato in data 18/12/2020, registrato il 13/01/2021 è stato riconosciuto inopponibile alla procedura esecutiva immobiliare pendente alla data del fallimento, in quanto registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento e come tale esso risulta inopponibile anche alla Procedura Fallimentare.

Tale inopponibilità, a maggior ragione, varrà nei confronti dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare all'esito della Procedura competitiva.

Conseguentemente gli importi corrisposti successivamente alla data del fallimento e quelli futuri sino alla

vendita, devono intendersi quali indennità di occupazione;

b - lettera avente ad oggetto informativa in tema di opzione di acquisto dell'immobile trasmessa a mezzo PEC in data 24/07/2023 con la quale è stato segnalato che il subentro della Procedura al citato contratto di locazione con opzione di acquisto, aveva riguardato esclusivamente il rapporto di locazione, ma non anche il contratto d'opzione di acquisto, contratto quest'ultimo nel quale la Procedura ha comunicato di non voler subentrare essendo incompatibile con l'effettuazione della Procedura competitiva per l'alienazione dei beni ricompresi nell'attivo del fallimento.

Le suddette comunicazioni vengono unite con il n. 158.



Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 594,00

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è pari ad Euro 594,00 mensili oltre IVA (mq. 66,00 x €/mq. 9,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**



Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010)

per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da “Attività di Servizio al commercio” a “Direzionale” per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data

10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di

quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. F13611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 154 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto

concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo nella parte centrale, con esposizione verso la galleria scoperta.

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "A", è destinata a studio odontoiatrico ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00; si compone di ingresso, due locali oltre vano tecnico e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 159 e nella documentazione fotografica unita con il n. 160.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 115 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 159 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 11;
- con il n. 160 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 29), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 114 et sub. 186), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
studio medico	50,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	2,98 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 35 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 35 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 115 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6-51 D1, Sub. 35 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	35		A10	4 ^a	vani 2,5	58 mq	1045,83 €	2 ^a		
	206	664	115		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 161 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 11.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione in quanto necessita di interventi manutentori dovuti alla specifica utilizzazione del bene quale studio adotaiatico; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 11 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appreso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep.

80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in alluminio anodizzato con specchiare a vetri ed alcune di esse in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 sempre con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china, completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.


STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/09/2019
- Scadenza contratto: 30/04/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 35 (lotto n. 11) risulta concessa in locazione al **** Omissis ****, medico odontoiatrico, in base a contratto di locazione del 09/04/2019, registrato a Pistoia il 05/09/2019 al n. 1893T.

Su iniziativa dei Curatori è stata avviata la procedura di sfratto per morosità, in forza della quale, allo stato, l'immobile è detenuto senza titolo dal conduttore, al quale è già stato significato lo sfratto con indicazione della data di rilascio al 23/11/2023.

Con il n. 162 viene unito il contratto di locazione suddetto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00





Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione a suo tempo concordato con il dott. **** Omissis ****, pari ad Euro 500,00 mensili oltre Iva, risulta congruo (mq. 50,00 x €/mq. 10,00).

ASTE GIUDIZIARIE.it PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2001 al	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			

15/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
				Presso	Data
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
				Presso	Data
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014



Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno

ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili

che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
 - la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
 - la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
 - il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010
 - * Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.
 - Allo stesso hanno fatto seguito:
 - Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
 - Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
 - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.
 - b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011
 - * Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).
 - Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.
 - c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)
 - * Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.
 - Il tutto unito in copia con il n. 69
 - d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).
- Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi

di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi

ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i.

contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch.

Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione

interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1^o, contraddistinte dai mappali n 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione

progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone. La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più

profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 159 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;

- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 12



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 17 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 125,00; si compone di tre locali oltre disimpegno, ripostiglio e servizio igienico con antibagno.

A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 13); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 163 e nella documentazione fotografica unita con il n. 164.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 112 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 163 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 12;
- con il n. 164 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



All'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 38), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 111 - 113 - 186), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
unità immobiliare ad uso direzionale	112,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliari ad uso posto auto coperto	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 37 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 37 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 112 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 37 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	37		A10	4 ^a	vani 3,5	127 mq	1464,16 €	2 ^a		
	206	664	112		C6	2	24 mq.	24 mq	83,05 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 165 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 12.



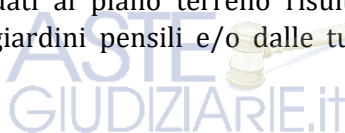
STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa.

Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare.

Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 12 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appreso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:



* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo

alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato; parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle

controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;

- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.018,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.018,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 37 (lotto n. 12) unitamente ad ulteriori due unità immobiliari sempre ad uso direzionale (ufficio) poste al piano 2° e contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 38 (lotto n. 13) e n. 664 sub. 41 (lotto n. 16) risultano concesse in locazione alla Società **** Omissis **** con sede in Massa e Cozzile (PT) in base a contratto di locazione commerciale del 16/12/2020, registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 162 serie 3T.

Nel contratto sono riportati, tra l'altro, i seguenti accordi negoziali.

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 con decorrenza 01/02/2021 fino al 31/01/2027. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto, non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata AR, esso s'intenderà rinnovato tacitamente per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge

392/78 a mezzo lettera raccomandata AR previo avviso di mesi 6.

L'importo del canone annuo è di € 30.000,00 oltre IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 2.500,00 oltre IVA che dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ciascun mese.

L'immobile si concede in locazione per il solo uso di esercizio di ufficio con la possibilità di sublocare e cedere in comodato uno o più vani e/o locali interni, anche parzialmente, per lo svolgimento di attività connesse o complementari a quelle svolte dalla conduttrice stessa, solo con il preventivo consenso scritto della locatrice. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 3, 35, 37 e seguenti della legge 392/78 la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

La parte conduttrice dichiara che gli immobili con tutti i suoi componenti sono in ottimo stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Le parti danno atto, in relazione allo stato delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile di quanto segue: gli immobili saranno oggetto dei seguenti ed eventuali lavori di adeguamento, finalizzati all'esercizio dell'attività che sarà svolta dalla conduttrice e concordati dalle parti e che saranno eseguiti a cura e spese della conduttrice:

- i lavori di demolizione di pareti in cartongesso, compreso smaltimenti e ripristino, la realizzazione di eventuali pareti divisorie, come da progetto convenuto tra le parti ed eventualmente da evidenziare in una planimetria da allegare, anche successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, al momento della effettiva realizzazione e/o al manifestarsi dell'esigenza aziendale della conduttrice;
- tutti gli altri lavori comunque necessari per riconnettere gli spazi acquisiti, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: imbiancatura, realizzazione battiscopa, adeguamento impianto elettrico ed idrico.

Sulla base della documentazione fornita dalla Società **** Omissis **** è emerso che il canone mensile complessivamente corrisposto per le tre unità immobiliari oggetto del contratto di affitto è corrispondente a quello pattuito contrattualmente e perciò pari ad Euro 2.500,00 mensili oltre IVA.

Tenuto conto che la superficie utile netta delle tre unità immobiliari oggetto del contratto di locazione con la Società **** Omissis **** risulta pari a complessivi mq. 275,00 (di cui mq. 112,00 riferiti al lotto n. 12, mq. 83,00 riferiti al lotto n. 13 et mq. 80,00 riferiti al lotto n. 16) ne consegue che il canone di locazione pari a complessivi € 2.500,00 mensili al netto dell'IVA (corrispondenti ad €/mq. 9,10) deve essere ripartito nel modo seguente:

- € 1.018,00 riferiti al lotto n. 12;
- € 755,00 riferiti al lotto n. 13,
- € 727,00 riferiti al lotto n. 16.

Il suddetto contratto di locazione del 16/12/2020 in favore di **** Omissis **** viene unito con il n. 166.

Trattandosi di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 15 gennaio 2021 al n. 162 serie 3T e perciò in data successiva al pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva (pignoramento notificato il 18/12/2020 e trascritto a Pistoia il giorno 11/01/2021 al n. 68 del Registro Particolare) lo stesso non risulta opponibile alla Procedura Esecutiva e conseguentemente neppure a quella fallimentare.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è pari ad Euro 1.018,00 mensili oltre IVA (mq. 112,00 x €/mq. 9,10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società			

18/09/2012		di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata

cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realtizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis

****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento
- **Sentenza Traslativa**
Trascritto a Pistoia il 15/06/2022
Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due

appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

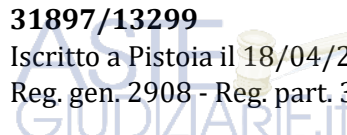
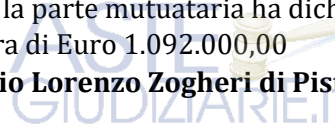
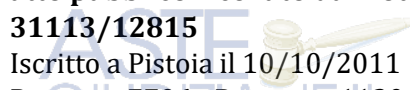
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate

dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento

del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria

consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data

17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;
- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari

impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale. La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
- l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
- m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
- n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
- o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
- p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone. La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di

pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 163 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano da realizzare la parete per suddividere il primo locale per ricavare la zona ingresso nonché le pareti di divisione per rendere indipendente l'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 rispetto a quella contigua costituente il lotto n. 13.

I costi per la realizzazione di queste ultime pareti di divisione per rendere indipendenti le due unità immobiliari restano a carico degli aggiudicatari i due lotti in misura paritaria del 50%.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti separatamente, ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita del lotto contiguo, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;

- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 13



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 18 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 93,00; si compone di due locali ad uso ufficio oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico con antibagno.

A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n. 12); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 167 e nella documentazione fotografica unita con il n. 168.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 111 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato

quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;

- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 167 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 13;
- con il n. 168 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 37 et n. 664 sub. 39), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 110 - 112 et sub. 186), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	83,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,97 m	secondo
unità immobiliari ad uso posto auto coperti	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632

Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 38 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 38 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 111 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189, C6- 51 D1, Sub. 38 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	38		A10	4 ^o	vani 2,5	96 mq	1045,83 €	2 ^o	
	206	664	111		C6	2	24 mq.	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 169 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 13.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa.

Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare.

Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 13 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.
La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5
La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte cedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo

alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato; parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle

controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;

- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publicacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di

campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 755,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 755,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 38 (lotto n. 13) unitamente ad ulteriori due unità immobiliari sempre ad uso direzionale (ufficio) poste al piano 2° e contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 (lotto n. 12) e n. 664 sub. 41 (lotto n. 16) risultano concesse in locazione alla Società **** Omissis **** con sede in Massa e Cozzile (PT) in base a contratto di locazione commerciale del 16/12/2020, registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 162 serie 3T.

Nel contratto sono riportati tra l'altro i seguenti accordi negoziali.

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 con decorrenza 01/02/2021 fino al 31/01/2027. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto, non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata AR, esso s'intenderà rinnovato tacitamente per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge

392/78 a mezzo lettera raccomandata AR previo avviso di mesi 6.

L'importo del canone annuo è di € 30.000,00 oltre IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 2.500,00 oltre IVA che dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ciascun mese.

L'immobile si concede in locazione per il solo uso di esercizio di ufficio con la possibilità di sublocare e cedere in comodato uno o più vani e/o locali interni, anche parzialmente, per lo svolgimento di attività connesse o complementari a quelle svolte dalla conduttrice stessa, solo con il preventivo consenso scritto della locatrice. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 3, 35, 37 e seguenti della legge 392/78 la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

La parte conduttrice dichiara che gli immobili con tutti i suoi componenti sono in ottimo stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Le parti danno atto, in relazione allo stato delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile di quanto segue: gli immobili saranno oggetto dei seguenti ed eventuali lavori di adeguamento, finalizzati all'esercizio dell'attività che sarà svolta dalla conduttrice e concordati dalle parti e che saranno eseguiti a cura e spese della conduttrice:

- i lavori di demolizione di pareti in cartongesso, compreso smaltimenti e ripristino, la realizzazione di eventuali pareti divisorie, come da progetto convenuto tra le parti ed eventualmente da evidenziare in una planimetria da allegare, anche successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, al momento della effettiva realizzazione e/o al manifestarsi dell'esigenza aziendale della conduttrice;
- tutti gli altri lavori comunque necessari per riconnettere gli spazi acquisiti, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: imbiancatura, realizzazione battiscopa, adeguamento impianto elettrico ed idrico.

Sulla base della documentazione fornita dalla Società **** Omissis **** è emerso che il canone mensile complessivamente corrisposto per le tre unità immobiliari oggetto del contratto di affitto è corrispondente a quello pattuito contrattualmente e perciò pari ad Euro 2.500,00 mensili oltre IVA.

Tenuto conto che la superficie utile netta delle tre unità immobiliari oggetto del contratto di locazione con la Società **** Omissis **** risulta pari a complessivi mq. 275,00 (di cui mq. 112,00 riferiti al lotto n. 12, mq. 83,00 riferiti al lotto n. 13 et mq. 80,00 riferiti al lotto n. 16) ne consegue che il canone di locazione pari a complessivi € 2.500,00 mensili al netto dell'IVA (corrispondenti ad €/mq. 9,10) deve essere ripartito nel modo seguente:

- € 1.018,00 riferiti al lotto n. 12;
- € 755,00 riferiti al lotto n. 13,
- € 727,00 riferiti al lotto n. 16.

Il suddetto contratto di locazione del 16/12/2020 in favore di **** Omissis **** viene unito con il n. 166.

Trattandosi di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 15 gennaio 2021 al n. 162 serie 3T e perciò in data successiva al pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva (pignoramento notificato il 18/12/2020 e trascritto a Pistoia il giorno 11/01/2021 al n. 68 del Registro Particolare) lo stesso non risulta opponibile alla Procedura esecutiva e conseguente neppure a quella fallimentare.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è pari ad Euro 755,00 mensili oltre IVA (mq. 83,00 x €/mq. 9,10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società			

18/09/2012		di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata

cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realtizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis

****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due

appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

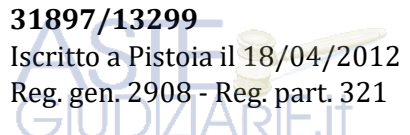
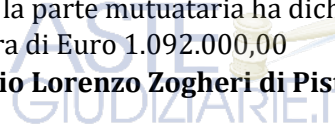
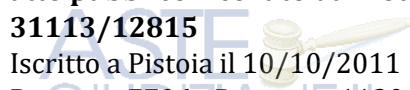
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di

Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel

riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due

u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con

frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019)

redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
 - b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
 - c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
 - d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
 - f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
 - m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
 - n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
 - o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
 - p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
- Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e

che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dall'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 167 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risultano da realizzare le pareti di divisione per rendere indipendente l'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 rispetto a quella contigua costituente il lotto n. 12.

I costi per la realizzazione di queste ultime pareti di divisione per rendere indipendenti le due unità immobiliari restano a carico degli aggiudicatari i due lotti in misura paritaria del 50%.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti separatamente, ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita del lotto contiguo, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 19 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 110,00; si compone di ingresso, due locali ad uso ufficio, oltre archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 170 e nella documentazione fotografica unita con il n. 171.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,60 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 110 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione

possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 170 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 14;

- con il n. 171 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,60 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 38 et n. 664 sub. 40), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 109 - 111 - 186), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso	100,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,98 m	secondo

direzionale						
unità immobiliare ad uso posti auto coperti	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664

		Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 39 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 39 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 110 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 39 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	39		A10	4°	vani 4,5	111 mq	1882,49 €	2°		
	206	664	110		C6	2	24 mq.	24 mq	83,05 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale



L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.



Con il n. 172 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 14.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa.

Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare.

L'unità immobiliare ad uso posti auto coperti si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 14 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il

gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento

e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/02/2019
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 900,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 39 (lotto n. 14) risulta concessa in locazione alle dottoresse **** Omissis ****, in base a contratto di locazione del 01/02/2019, registrato a Pistoia il 07/2/2019 al n. 574 serie 3T.

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 con decorrenza 01/02/2019 fino al 31/01/2025. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto, non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata AR, esso s'intenderà rinnovato tacitamente per la stessa durata ed alle stesse condizioni.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/78 a mezzo lettera raccomandata AR previo avviso di mesi 6.

L'immobile è stato concesso in locazione per il solo uso di esercizio di ufficio con la possibilità di sublocare e cedere uno o più vani e/o locali interni, anche parzialmente ed a qualunque titolo, anche gratuito, a persone diverse dalla parte conduttrice. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso.

L'importo del canone annuo è di € 7.800,00 oltre IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 650,00 oltre

IVA.

La parte locatrice e la parte conduttrice hanno reciprocamente dato atto che per i primi 2 anni di locazione e più precisamente per il periodo che va dal 01/02/2019 al 31/01/2021 la parte conduttrice corrisponderà il canone di locazione annuo nella misura ridotta di € 7.200,00 oltre IVA ovvero Euro 600,00 mensili oltre IVA.

Sulla base della documentazione fornita dalla Società Sirim Investimenti spa è emerso che all'attualità le locatarie corrispondono ciascuna Euro 325,00 mensili, per complessivi Euro 650,00 oltre IVA.

Il suddetto contratto di locazione del 01/02/2019 in favore delle dott.sse **** Omissis **** viene unito con il n. 173.

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;

- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è pari ad Euro 900,00 mensili oltre IVA (mq. 100,00 x €/mq. 9,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	
--	--	---------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingjuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
 Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
 Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

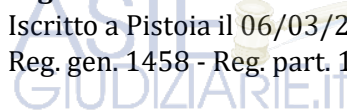
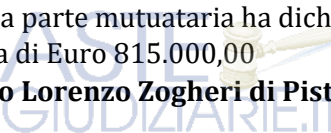
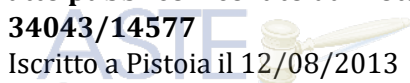
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l’unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell’anno 2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d’uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All’interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all’interno dell’u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente

trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica

telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n.

47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde

pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 170 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato “caratteristiche costruttive prevalenti”, all’attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 20 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 143,00; si compone di quattro locali ad uso ufficio, due locali ad uso archivio oltre ingresso - disimpegno e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 174 e nella documentazione fotografica unita con il n. 175.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 109 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione

possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interraste dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 174 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 15;

- con il n. 175 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 39), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 99 - 110 et sub. 186), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso	127,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	2,86 m	secondo

direzionale						
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664

		Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 40 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 40 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 109 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 40 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	40		A10	5°	vani 5,5	153 mq	2684,28 €	2°	
	206	664	109		C6	2	24 mq.	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale



L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.



Con il n. 176 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 15.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa.

Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare.

Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 15 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi.

Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il

gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento

e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.400,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale, oltre ad un posto auto coperto, risulta concessa in locazione alla Società **** Omissis **** con sede legale in Milano, in virtù di scrittura modificativa del contratto in essere, avente ad oggetto i lotti 12, 13 e 16, sottoscritta con la Curatela Fallimentare in data 26/04/2023 (unito con n. 178) che indica quanto segue:

* tra le parti è vigente il contratto di locazione stipulato in data 16/12/2020 registrato in data 15/01/2021 avente ad oggetto tre uffici ubicati al piano secondo del complesso immobiliare denominato Pallavicini Center di proprietà della fallita, con un canone mensile di locazione pari ad Euro 2.500,00 oltre Iva;

* la Società **** Omissis **** per proprie esigenze di gestione, ha chiesto alla Curatela di modificare, integrandolo, il rapporto di locazione in essere aggiungendo alla locazione ulteriori spazi ed in particolare l'ufficio di mq. 143 lordi (corrispondenti a mq. 127 netti) posto al secondo piano del complesso immobiliare, identificato catastalmente al foglio 206 dal mappale 664 sub. 40, oltre all'utilizzo in via esclusiva di un posto auto coperto;

* la Curatela, valutata positivamente la richiesta formulata, previa acquisizione delle autorizzazioni di legge, consente a tale modifica contrattuale;

* parte locatrice cede a titolo di locazione ad uso ufficio alla parte conduttrice, in aggiunta alle precedenti tre unità immobiliari ad uso direzionale, di cui al presente contratto stipulato in data 16/12/2020 (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 - sub. 38 e sub. 41) una ulteriore unità immobiliare, sempre ad uso ufficio, contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 40, con categoria A/10, classe 5°, consistenza mq. 143, vani 5,5 e RC € 2.684,28 che costituisce il presente lotto n. 15.

All'articolo 3 è specificato che il canone annuo è stato determinato in Euro 46.800,00 oltre Iva da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 3.900,00 oltre Iva entro il giorno 5 di ogni mese.

Poiché il canone pattuito nel precedente contratto del 16/12/2020 risultava pari ad Euro 30.000,00 annui oltre iva, la differenza rispetto al nuovo contratto di locazione del 26/04/2023 pari ad Euro 16.800,00 annui (corrispondenti ad a Euro 1.400,00 mensili) deve essere imputata all'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 (€ 46.800,00 - € 30.000,00).

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è pari ad Euro 1.400,00 mensili oltre IVA (mq. 127,00 X €/mq. 11,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	16/10/2012	7488	5415

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del

Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché

modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere

interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno

dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n.

1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data

13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/01/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 assise l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 174 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 21 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 179 e nella documentazione fotografica unita con il n. 180.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 113 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il

mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 179 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare

ad uso direzionale costituente il lotto n. 16;

- con il n. 180 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub.42), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 112 - 114 et sub. 186), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

unità immobiliare ad uso direzionale	80,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,94 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880

Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 41 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 41 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 113 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 41 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	41		A10	4 ^o	vani 2,5	92 mq	1045,83 €	2 ^o	
	206	664	113		C6	2	12 mq.	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.



Con il n. 181 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 16.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 16 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data

16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra

strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto revescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa o materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;

- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in

data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in

vitreo china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e frutti in pvc.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 727,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 727,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 41 (lotto n. 16) unitamente ad ulteriori due unità immobiliari sempre ad uso direzionale (ufficio) poste al piano 2° e contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 (lotto n. 12) e n. 664 sub. 38 (lotto n. 13), risultano concesse in locazione alla Società **** Omissis **** con sede in Massa e Cozzile (PT) in base a contratto di locazione commerciale del 16/12/2020, registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 162 serie 3T.

Nel contratto sono riportati, tra l'altro, i seguenti accordi negoziali:

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 con decorrenza 01/02/2021 fino al 31/01/2027. Qualora 12 mesi prima della scadenza del presente contratto, non venga data, da una delle parti, disdetta mediante raccomandata AR, esso s'intenderà rinnovato tacitamente per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/78 a mezzo lettera raccomandata AR previo avviso di mesi 6.

L'importo del canone annuo è di € 30.000,00 oltre IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 2.500,00 oltre IVA che dovranno essere corrisposte entro il giorno 5 di ciascun mese.

L'immobile si concede in locazione per il solo uso di esercizio di ufficio con la possibilità di sublocare e cedere in comodato uno o più vani e/o locali interni, anche parzialmente, per lo svolgimento di attività connesse o complementari a quelle svolte dalla conduttrice stessa, solo con il preventivo consenso scritto della locatrice. E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso. Ai fini di quanto previsto dagli artt. 3, 35, 37 e seguenti della legge 392/78 la parte conduttrice dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che

comporta contatti diretti con il pubblico.

La parte conduttrice dichiara che gli immobili con tutti i suoi componenti sono in ottimo stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. Le parti danno atto, in relazione allo stato delle unità immobiliari, ai sensi dell'art. 1590 del Codice Civile di quanto segue: gli immobili saranno oggetto dei seguenti ed eventuali lavori di adeguamento, finalizzati all'esercizio dell'attività che sarà svolta dalla conduttrice e concordati dalle parti e che saranno eseguiti a cura e spese della conduttrice:

- i lavori di demolizione di pareti in cartongesso, compreso smaltimenti e ripristino, la realizzazione di eventuali pareti divisorie, come da progetto convenuto tra le parti ed eventualmente da evidenziare in una planimetria da allegare, anche successivamente alla sottoscrizione del presente contratto, al momento della effettiva realizzazione e/o al manifestarsi dell'esigenza aziendale della conduttrice;
- tutti gli altri lavori comunque necessari per riconnettere gli spazi acquisiti, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: imbiancatura, realizzazione battiscopa, adeguamento impianto elettrico ed idrico.

Sulla base della documentazione fornita dalla Società **** Omissis **** è emerso che il canone mensile complessivamente corrisposto per le tre unità immobiliari oggetto del contratto di affitto è corrispondente a quello pattuito contrattualmente e perciò pari ad Euro 2.500,00 mensili oltre IVA.

Tenuto conto che la superficie utile netta delle tre unità immobiliari oggetto del contratto di locazione con la Società **** Omissis **** risulta pari a complessivi mq. 275,00 (di cui mq. 112,00 riferiti al lotto n. 12, mq. 83,00 riferiti al lotto n. 13 et mq. 80,00 riferiti al lotto n. 16) ne consegue che il canone di locazione pari a complessivi € 2.500,00 mensili al netto dell'IVA (corrispondenti ad €/mq. 9,10) deve essere ripartito nel modo seguente:

- € 1.018,00 riferiti al lotto n. 12;
- € 755,00 riferiti al lotto n. 13,
- € 727,00 riferiti al lotto n. 16.

Il suddetto contratto di locazione del 16/12/2020 in favore di "Polaris Engineering srl" viene unito con il n 166. Trattandosi di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 15 gennaio 2021 al n. 162 serie 3T e perciò in data successiva al pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva (pignoramento notificato il 18/12/2020 e trascritto a Pistoia il giorno 11/01/2021 al n. 68 del Registro Particolare) lo stesso non risulta opponibile alla Procedura esecutiva e conseguentemente neppure a quella fallimentare.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è pari ad Euro 727,00 mensili oltre IVA (mq. 80,00 x €/mq. 9,10).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;

- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014



N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011



Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che

obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;

- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

- * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

- * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

- * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con

destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno

“asseveratore” e non di titoli edilizi “rilasciati” dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all’acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell’art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell’art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all’art. 80, comma 2, lettera “A” L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all’U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell’art. 136, comma 2 lettera “G” L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d’uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l’infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l’unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale

n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data

04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CILA codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2^o (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014

per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio

in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo

di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 179 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale secondo le previsioni progettuali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 17



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 22 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 182 e nella documentazione fotografica unita con il n. 183.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 114 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 182 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 17;
- con il n. 183 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub.41), parti comuni su più lati, salvo se altri; per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 113 - 115 et sub. 186), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
unità immobiliare ad uso direzionale	78,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,94 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 42 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 42 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 114 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 42 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	42		A10	4 ^a	vani 2,5	92 mq	1045,83 €	2 ^a	
	206	664	114		C6	2	12 mq.	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 184 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 17.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui ha diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 17 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del

Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 710,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano secondo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 42 (lotto n. 17), risulta concessa in locazione agli ingegneri signori **** Omissis **** in forza di contratto di locazione del 17/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 131 serie 3T.

Nel contratto è specificato che l'unità immobiliare è stata consegnata ai locatari da ultimare in ogni sua parte sulla base del lay out allegato al contratto, eccetto che per la rimozione di una porta dell'ufficio adiacente al bagno e dei lavabi dell'antibagno, attività svolta dalla parte locatrice a sua cura e spese.

Per comune accordo tra le parti, i lavori da effettuare secondo il lay out sono relativi:

- all'impianto elettrico ad uso direzionale ed allacciato al contatore per fornitura in BT Kw3;
- l'incremento di potenza sarà a carico dei professionisti, così come eventuali adattamenti speciali;
- all'abbattimento parziale di una parete in cartongesso;
- alla realizzazione di un muretto in cartongesso;
- alla tinteggiatura dei locali.

Le parti hanno convenuto che la locazione avrà la durata di anni sei, rinnovabile per tacito consenso per ulteriori sei anni, a partire dal giorno della consegna delle porzioni immobiliari ultimate ed agibili per l'esercizio della attività che dovrà essere svolta fino alla prima scadenza del contratto di locazione.

La conduttrice avrà comunque la facoltà di recedere dal contratto per qualsiasi motivo, dandone preavviso di 6

mesi prima la data dell'effettivo rilascio, una volta trascorso un anno, con comunicazione a mezzo di raccomandata AR o PEC.

Le parti hanno facoltà di rinunciare al rinnovo del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, da inviarsi almeno sei mesi prima della prima scadenza del contratto di locazione.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare gli immobili alla scadenza del contratto in buono stato, con riferimento alla lay out allegato sub B, salvo il normale deperimento dovuto all'uso ed alla vetustà.

Ogni addizione anche di natura funzionale, che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra rinnovazione, non potrà essere eseguita senza il preventivo consenso scritto della locatrice.

La pratica relativa all'ottenimento di eventuali autorizzazioni per l'esercizio della attività specialistica specifica, sarà a totale cura e spese dei professionisti.

Il prezzo della locazione è determinato con la corresponsione a favore della locatrice della somma di € 7.800,00 oltre ad IVA di legge da corrispondere in ratei mensili consecutivi di € 650,00 oltre Iva di legge.

I professionisti dichiarato sin da ora di aver valutato appieno l'ammontare del canone di locazione come sopra pattuito e rinunciano sin d'ora a far valere nei confronti della locatrice qualsiasi diritto od azione possa derivargli dall'articolo 1467 codice civile.

La somma di cui sopra (canone di locazione) non ricomprende la quota di competenza della conduttrice delle spese comuni, come anche gli oneri, spese condominiali e/o di gestione e le spese delle porzioni e spazi comuni, nonché ogni tassa e tributo comunque inerenti l'attività condotta dai professionisti.

Il suddetto contratto di locazione viene unito con il n. 185.

Con successiva scrittura privata del 21/01/2021 relativa a cessione del contratto di locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 02/02/2021 al n. 8282136756 di protocollo (unita anch'essa con il n. 185) i locatari hanno ceduto il contratto di locazione a **** Omissis **** con sede in Pistoia.

Trattandosi di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 13 gennaio 2021 al n. 131 serie 3T, e perciò in data successiva al pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva (pignoramento notificato il 18/12/2020 e trascritto a Pistoia il giorno 11/01/2021 al n. 68 del Registro Particolare) lo stesso non risulta opponibile alla Procedura esecutiva e conseguentemente neppure a quella fallimentare.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è pari ad Euro 710,00 mensili oltre IVA (mq. 78,00 x €/mq. 9,10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**
 Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
 Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: 1) Con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **Convenzione Edilizia**
 Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

• **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

• **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

• **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

• **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

• **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di

competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna

pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole

progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell’anno 2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d’uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All’interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all’interno dell’u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All’interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell’anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell’unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell’unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell’anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell’anno 2016) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato

arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto

all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 182 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "A" con esposizione verso la galleria scoperta.

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 186 e nella documentazione fotografica unita con il n. 187.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 103 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 186 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 18;
- con il n. 187 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub.44 et 664 sub. 34), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 104 et 171), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
unità immobiliare ad uso direzionale	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,98 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 43 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 43 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 103 Categoria C6 Superficie catastale 12 mq
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6 - 51 D1, Sub. 43 Categoria A10 Superficie catastale 64 mq

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	43		A10	4 ^o	vani 2,5	64 mq	1045,83 €	2 ^o	
	206	664	103		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 188 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 18.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 18 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del

Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china, completo di piatto doccia con cabina e rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/01/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 513,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano secondo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 43 (lotto n. 18), risulta concessa in locazione al **** Omissis **** in forza di contratto di locazione del 16/12/2020 registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 168 serie 3T.

Nel contratto è specificato tra l'altro quanto segue:

L'immobile è pronto per l'utilizzo, salvo le normai attività di ripristino che si rendessero necessarie per l'utilizzo professionale della parte locatrice, specie in relazione al fatto che nel corso dell'anno 2021, ha facoltà di richiedere l'uso di una parte dei locali altro professionista noto alla parte conduttrice e in accordo con la parte locatrice.

In tal caso le parti provvederanno di comune accordo alle eventuali modifiche da apportare al presente atto.

Resta inteso tra le parti che qualsiasi altra opera che dovesse essere ritenuta necessaria dal conduttore per il suddetto utilizzo dell'immobile sarà effettuata da quest'ultimo a propria cura e spese senza necessità di autorizzazione da parte della locatrice.

Il canone mensile della locazione è sin da ora stabilito in € 500,00 oltre Iva ma per il primo anno il canone sarà determinato in Euro 250,00 oltre Iva se e in quanto dovuta, tenendo conto del trasferimento della conduttrice dalla precedente collocazione in altra parte dell'immobile.

La locazione avrà la durata di anni 6 decorrenti dalla data del 01/02/2021, rinnovabili tacitamente per ulteriori

sei anni alla prima scadenza del contratto di locazione.

Le parti hanno facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, da inviarsi almeno tre mesi prima della prima scadenza del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 28 l.392/78.

La conduttrice avrà comunque la facoltà di recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone preavviso una volta trascorso un anno e almeno tre mesi prima la data dell'effettivo rilascio con comunicazione a mezzo raccomandata AR.

Il suddetto contratto di locazione viene unito con il n. 189

Trattandosi di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia il giorno 15 gennaio 2021 al n. 168 serie 3T, e perciò in data successiva al pignoramento immobiliare che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva (pignoramento notificato il 18/12/2020 e trascritto a Pistoia il giorno 11/01/2021 al n. 68 del Registro Particolare) lo stesso non risulta opponibile alla Procedura esecutiva e conseguentemente neppure a quella fallimentare.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è pari ad Euro 513,00 mensili oltre IVA (mq. 57,00 x €/mq. 9,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scampo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**
Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010
 - * Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.
 - Allo stesso hanno fatto seguito:
 - Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
 - Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
 - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.
 - b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011
 - * Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario

Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti

unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R.

65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di

mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68;

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;

- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto

Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/01/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
- l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
- m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
- n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
- o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
- p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale

in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 186 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interne dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o della loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del

bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento del valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "A", già utilizzata quale ufficio, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 190 e nella documentazione fotografica unita con il n. 191.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 104 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano

superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interraste dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 190 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 19;
- con il n. 191 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;

- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub.33, sub. 43 et sub. 45), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 103 et sub. 105), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	57,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,02 m	secondo

unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C

Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 44 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 44 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664, Sub. 104 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 44 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	44		A10	4 ^o	vani 2,5	67 mq	1045,83 €	2 ^o	
	206	664	104		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	58,82 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo

all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n.192 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 19.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 19 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n.

502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di

drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni

per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord -

lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in proprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette

rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

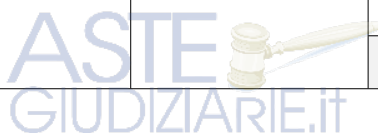
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	
--	--	------------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

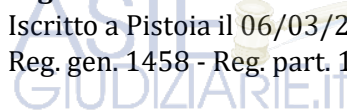
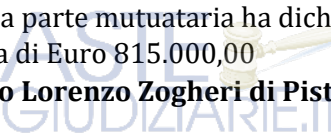
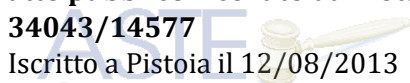
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di

opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente

dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia. L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori

e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di

Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio

acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 190 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio/deposito ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestre apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 193 e nella documentazione fotografica unita con il n. 194.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 105 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il

mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 193 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare

ad uso direzionale costituente il lotto n. 20;

- con il n. 194 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub.44 et sub. 46), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 104 et sub. 106), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

unità immobiliare ad uso direzionale	73,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,88 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880

Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 45 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 45 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664, Sub. 105 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 45 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	45		A10	4 ^o	vani 2,5	82 mq	1045,83 €	2 ^o	
	206	664	105		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.



Con il n. 195 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 20.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita del completamento di alcune opere di finitura e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

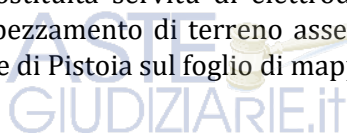
I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 20 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;



* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica (alcune apparecchiature risultano ancora da installare).

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

ASTE GIUDIZIARIE.it
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera da vincoli locativi ed utilizzata da personale della società fallita per uso ufficio/deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	16/10/2012	7488	5415

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni



- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
 Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
 Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
 Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
 Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del

Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché

modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere

interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno

dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n.

1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data

13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 assise l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 193 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e tramezzature interne dovrà essere verificato il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dei locali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicatario del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento del valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 21



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 11 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestrate apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno.

Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 22) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 196 e nella documentazione fotografica unita con il n. 197.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 106 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 196 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 21;
- con il n. 197 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub.45 et sub. 47), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 105 et sub. 107), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	73,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,88 m	secondo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 46 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 46 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 106 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 46 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	46		A10	4 ^a	vani 2,5	84 mq	1045,83 €	2 ^o		
	206	664	106		C6	2	13 mq	13 mq	44,98 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €			
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 198 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 21.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 21 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.
La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5
La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:
a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica (alcune apparecchiature risultano ancora da installare).

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera da vincoli locativi ed utilizzata da personale della società fallita per uso ufficio/deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data

12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di

opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente

dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori

e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di

Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio

acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 196 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e le opere interne dovrà essere verificato il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dei locali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risulta da effettuare la chiusura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare contigua lato est (costituente il lotto n. 22) mediante asportazione della porta in laminato tamburato e realizzazione di muratura in cartongesso di adeguato spessore.

I costi per la realizzazione di dette opere per rendere indipendenti le due unità immobiliari costituenti i lotti n.

21 et n. 22 restano a carico dei futuri aggiudicatari i due lotti in misura paritaria del 50%.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti in tempi separati ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita del lotto contiguo, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 10 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di due locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno e ripostiglio.

Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n 21) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 199 e nella documentazione fotografica unita con il n. 200.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 107 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato

quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;

- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 199 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 22;
- con il n. 200 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub.46 et sub. 48), parti comuni su più lati, salvo se altri per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altre proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 106 et sub. 108), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	111,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,98 m	secondo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	25,00 mq	25,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632

Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 47 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 47 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 107 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189, C6- 51 D1, Sub. 47 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	47		A10	4 ^o	vani 3,5	124 mq	1464,16 €	2 ^o	
	206	664	107		C6	2	25 mq	25 mq	86,51 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 201 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 22.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 22 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta libera da vincoli locativi essendo utilizzata quale ufficio dal personale della società fallita

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	16/10/2012	7488	5415

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001
Reg. gen. 514 - Reg. part. 344
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni



- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
 Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
 Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
 Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
 Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del

Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché

modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere

interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno

dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n.

1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data

13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 assise l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 199 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne dovrà essere verificato il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale sulla base della attuale ovvero diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dei locali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Internamente risulta da effettuare la chiusura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare contigua lato ovest (costituente il lotto n. 21) mediante asportazione della porta in laminato tamburato e realizzazione di

muratura in cartongesso di adeguato spessore.

I costi per la realizzazione di dette opere per rendere indipendenti le due unità immobiliari costituenti i lotti n. 21 e n. 22 restano a carico dei futuri aggiudicatari i due lotti in misura paritaria del 50%.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti in tempi separati ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita del lotto contiguo, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 23



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud - est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 146,00; si compone di tre locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso, archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 202 e nella documentazione fotografica unita con il n. 203.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,76 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 108 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 202 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 23;
- con il n. 203 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,76 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contradistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub.47), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 107), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
unità immobiliare ad uso direzionale	130,00 mq	146,00 mq	1	146,00 mq	2,98 m	secondo
unità immobiliare ad uso posti auto coperti	25,00 mq	25,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 48 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 48 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 108 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 48 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	48		A10	4 ^a	vani 5	151 mq	2091,65 €	2 ^a		
	206	664	108		C6	2	25 mq	25 mq	86,51 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 204 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 23.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.



PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 23 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del

Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo

Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed

ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china e completo di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2023
- Scadenza contratto: 01/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.400,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2°, contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 48 (lotto n. 23) risulta concessa in locazione alla **** Omissis **** con sede legale in San Paolo di Torrile (PR) in forza di contratto di locazione del giorno 18/04/2023, registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia al n. 000829 serie 3T.

All'art. 2 è specificato quanto segue:

(Durata) La parte conduttrice dichiara essere edotta che il bene concesso in locazione è oggetto della liquidazione fallimentare del Fallimento SIRIM Investimenti spa, costituendo porzione del più ampio complesso immobiliare denominato Pallavicini Center del quale è prevista la liquidazione mediante vendita competitiva in più lotti.

Tanto premesso e tenuto conto del disposto di cui all'art. 2923 c.c., le Parti si danno atto della necessaria ed oggettiva transitorietà della presente locazione, poichè funzionale al programma di liquidazione fallimentare, tenuto conto dell'interesse della Curatela alla migliore conservazione dell'immobile locato e di riduzione delle spese di gestione dello stesso.

Tanto considerato la durata del contratto, avente natura transitoria per quanto sopra specificato, è convenuta ed accettata in anni quattro con decorrenza dal 02 maggio 2023; il contratto cesserà di produrre effetto, senza necessità di disdetta alcuna alla data del 01 maggio 2027, con espressa esclusione di rinnovo automatico, anche

nel caso in cui la Parte conduttrice rimanga nella detenzione del bene dopo la cessazione del contratto, in conseguenza della quale questa sarà tenuta alla corresponsione di una indennità di occupazione quantificata in misura pari al canone di locazione, fino alla intervenuta effettiva riconsegna.

Le parti si danno inoltre reciprocamente atto, stante la inopponibilità del presente contratto al futuro aggiudicatario, a norma del disposto dell'art. 2923 c.c., che il trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto della presente locazione, in qualsiasi forma avvenga, pur sempre nell'ambito dell'attività liquidatoria fallimentare, comporterà la risoluzione del presente contratto, con espressa rinuncia della Parte Conduttrice a qualsiasi risarcimento, indennizzo o altro ristoro per lo scioglimento anticipato del rapporto.

Le parti concordano che, a decorrere dal diciottesimo mese di durata, sarà facoltà della parte conduttrice di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/78.

All'art. 3 l'importo del canone annuo è indicato in Euro 16.800,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 1.400,00 oltre Iva.

Il suddetto contratto di locazione viene unito con il n. 205.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è pari ad Euro 1.400,00 mensili oltre IVA (mq. 130,00 x €/mq. 10,77).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale	28/07/1999	138289	34929

		Maurizio di Roma			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014



Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e

comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
 Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
 Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
 Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
 Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
 Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
 Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
 Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
 Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**
 Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
 Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010
 - * Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.
- b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011
 - * Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario

Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti

unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R.

65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di

mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;

- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto

Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/01/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
- l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
- m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
- n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
- o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
- p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale

in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 202 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà

aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 485,00 ed è collocata nell'angolo sud - ovest del complesso; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico e palestra riabilitativa oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio e servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 206 e nella documentazione fotografica unita con il n. 207.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 29,11 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 9 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 89 - 147 et 148 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il

mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 206 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare

ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 24;

- con il n. 207 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 29,11 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 73), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio; altre proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 142 - sub 90 - sub 139 et sub. 94), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	427,00 mq	485,00 mq	1	485,00 mq	2,95 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	116,00 mq	116,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				485,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				485,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 13 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 13 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Sub 89, sub 147, Sub. 148 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 13 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	13		A10	4	vani 17	496 mq	7111,61 €	1°		
	206	664	89		C6	2	15 mq	15 mq	51,9 €	S1		
	206	664	147		C6	2	88 mq	88 mq	304,5 €	S1		
	206	664	148		C6	2	13 mq	13 mq	44,98 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C5	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
--	-----	-----	-----	--	----	---	--------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 208 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 24.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare destinata a centro medico si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento/scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 24 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 322) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a

nido d'ape; i servizi igienici sono pavimentati con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20; risultano dotati di sanitari in vitreous china, completi di rubinetterie monoforo, scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc. Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/08/2015
- Scadenza contratto: 21/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.067,50

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 4.270,00

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 13 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (lotto n. 24) ha formato oggetto di stipula del contratto di locazione che interessa anche le unità immobiliari contigue contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 73 (lotto n. 35) e n. 664 sub. 74 (lotto n. 36) stipulato in data 22/07/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 21/08/2015 al n. 3507/T mod. 3T.

Dopo numerose variazioni intercorse fra le parti, le unità immobiliari concesse in locazione al **** Omissis **** risultavano quelle contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (comprendente il lotto n. 24); n. 664 sub. 64 (oggi mappale n. 664 sub. 73, comprendente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 65 (oggi mappale n. 664 sub. 74, comprendente il lotto n. 36).

La durata della locazione è stabilita in anni 9 decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo di locazione dell'immobile, rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 anni alla prima scadenza del contratto di locazione, con facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 mesi prima della prima scadenza.

Risulta concessa la facoltà al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto del contratto di locazione, dandone di volta in volta comunicazione alla locatrice; il conduttore rimarrà unico referente e

responsabile nei confronti della locatrice per tutte le obbligazioni assunte.

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 13 costituente il lotto n. 24 risulta comprendere numerosi studi medici ed un centro di fisioterapia.

Il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le suddette 3 unità immobiliari risulta pari ad € 5.450,00 (corrispondente ad € 65.400,00 annui) di cui € 4.339,75 riferiti alla porzione 1 (comprendente i sub. 13 et sub. 73) ed € 1.110,17 riferiti alla porzione 2 (comprendente il sub. 74), mentre il canone mensile corrisposto dal **** Omissis **** risulta pari ad € 2.831,00 corrispondente a € 33.972,00 annui e ciò in virtù di asseriti accordi fra le parti.

In conclusione:

- il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 5.450,00;
- il canone di locazione mensile complessivamente corrisposto per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 2.831,00;
- tenuto conto che la superficie utile netta delle porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulterebbe pari a complessivi mq. 1.134,00 (di cui mq. 427,00 lotto n. 24; mq. 426,00 lotto n. 35 et mq. 281,00 lotto n. 36) ne consegue che il canone mensile attualmente corrisposto {pari ad €/mq. 2,50 (€ 2.831,00 : mq. 1134)} rapportato alla superficie utile netta del lotto n. 24, risulta pari ad € 1.067,50 (mq. 427,00 x €/mq. 2,50).

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti) della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è pari ad Euro 4.270,00 mensili (mq. 427,00 di S.U. netta x €/mq 10,00).

Si segnala inoltre che con contratto di affitto di azienda autenticato nelle firme dal notaio Mario Muscariello di Montemurlo in data 02/02/2023 rep. 35423 racc. 18479, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato in data 07/02/2023 al n. 1586 serie 1T (unito con il n. 209), la Società **** Omissis **** ha concesso in affitto alla Società **** Omissis **** con sede in Borgo San Lorenzo (Fi) l'azienda avente sede in Pistoia via Bure Vecchia Nord nc. 115 per l'esercizio dei servizi degli studi medici di medicina generale, visite mediche e nel settore della medicina specialistica.

In virtù del suddetto contratto di affitto di azienda, la Società affittuaria è subentrata nella fruizione delle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (costituente il lotto n. 24); n. 664 sub. 73 (costituente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 74 (costituente il lotto n. 36).

Con nota a mezzo mail in data 07/11/2023 i Curatori Fallimentari hanno trasmesso allo scrivente il provvedimento emesso dal Giudice Delegato dott. Nicoletta Maria Caterina Curci in data 27/10/2023 che autorizza i Curatori Fallimentari alla stipula di un atto transattivo con la Società "MED CARE" volto esclusivamente alla ridefinizione dell'importo di locazione, canone che deve intendersi ad oggi così modificato:

- € 4.000,00 oltre Iva per il periodo dall'1/10/2023 al 31/12/2023;
- € 4.600,00 oltre Iva per il periodo dal 1° gennaio 2024 - 30 aprile 2024;
- € 5.400,00 oltre Iva per il periodo 1° maggio 2024 - 30 settembre 2024;
- € 6.000,00 oltre Iva per il periodo che va dal 1° ottobre 2024 in poi.

I Curatori hanno informato che la transazione è stata perfezionata per scambio di mail via PEC.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società			

18/09/2012		di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata

cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realtizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis

****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due

appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

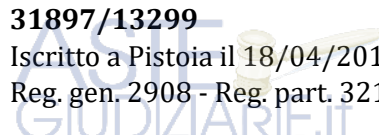
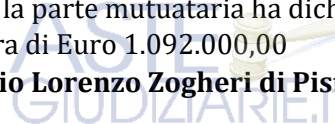
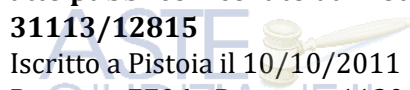
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di

Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel

riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due

u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con

frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità

dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019)

redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
 - b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
 - c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
 - d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
 - f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
 - m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
 - n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
 - o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
 - p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
- Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e

che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dall'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 206 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Rilevato che nel corso degli accertamenti sopralluogo erano state rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto a quanto accertato nell'anno 2021, lo scrivente, con istanza a mezzo PEC in data 09/09/2023 indirizzata al SUAP del Comune di Pistoia, ha chiesto il rilascio delle pratiche presentate a partire dal gennaio 2021 sino all'attualità da parte delle società:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

Il Dirigente del Servizio SUAP con nota a mezzo PEC in data 22/09/2023 ha trasmesso le seguenti pratiche:

- Istanza SUAP n. 52223/2021 del 13/09/2021 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Dichiarazione sostitutiva adeguamento nuovi requisiti (MOD. 8);
- Istanza SUAP n. 56892/2023 del 28/03/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Subentro nella titolarità di struttura sanitaria (con allegata dichiarazione di assunzione incarico Direttore Sanitario);
- Istanza SUAP n. 57123/2023 del 05/05/2023 - **** Omissis **** - Richiesta autorizzazione all'ampliamento dei locali e dell'attività erogata in regime ambulatoriale (B) e riduzione dell'attività di endoscopia (B1.5) e di odontoiatria (b1.10);
- Istanza SUAP n. 57312/2023 del 30/05/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo - Dichiarazione sostitutiva mantenimento requisiti.

Si tratta tuttavia di Provvedimenti unici di Autorizzazione a livello esclusivamente sanitario per l'esercizio delle attività di base ambulatoriali medico - sanitario (specialistica, diagnostica etc) esercitate dalla Società **** Omissis **** che utilizza i beni in forza del contratto di affitto di azienda menzionato in precedenza.

Viceversa a livello edilizio e catastale nessuna pratica è stata presentata dalla predetta società e/o dalla dante causa **** Omissis **** per regolarizzare le lievi modifiche interne distributive eseguite.

Con il n. 210 unisce la documentazione acquisita presso il SUAP del Comune di Pistoia.

Tutti gli oneri e costi necessari per la regolarizzazione dei beni e per rendere funzionalmente indipendenti le singole unità immobiliari restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene

in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. Internamente risultano da realizzare le pareti e le opere di impiantistica per rendere indipendente l'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 rispetto a quella contigua costituente il lotto n. 35 ed a quella ulteriore costituente il lotto n. 36.

I suddetti costi restano a carico degli aggiudicatari i tre lotti in misura paritaria.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti separatamente ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita dei lotti contigui, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 25



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "B", risulta destinata a palestra ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di un ampio locale attrezzato per lo svolgimento dell'attività fisica, oltre ufficio, due spogliatoi con doccia, servizio igienico e disimpegno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 211 e nella documentazione fotografica unita con il n. 212.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 80 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il

mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 211 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare

ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 25;

- con il n. 212 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub.69), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 79), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	106,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,97 m	secondo
unità immobiliari ad uso posto auto	23,00 mq	23,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664

		Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 25, Sub. 26 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 18/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 25; sub 26 Categoria A10
Dal 19/10/2015 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 56 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 80 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189, C6- 51 (D1), Sub. 56 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	56		A10	4 ^a	vani 4,5	121 mq	1882,49 €	2 ^o		
	206	664	80		C6	2	23 mq.	23 mq	79,59 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 213 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 25.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 25 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 con inseriti decori delle dimensioni di cm. 20 x 20, con battiscopa in legno; nel locale attrezzato per l'attività fisica e nell'ufficio è presente un parquet di tipo flottante; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per

riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

Il servizio igienico e gli spogliatoi sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,60 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risultano dotati di sanitari in vitreous china completi di rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 21/06/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 954,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio (palestra) posta al piano 2^o, contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 56 (lotto n. 25) risulta concessa in locazione al signor **** Omissis **** nell'esercizio della propria attività professionale avente Partita Iva **** Omissis **** in forza di contratto di locazione con opzione di acquisto autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data del 22/06/2015 rep. 36780 racc. 16337 trascritto a Pistoia il 22/07/2015 al n. 4990 di Registro Generale ed al n. 3434 di Reg. Part.

Le parti hanno convenuto che la porzione immobiliare oggetto della locazione viene consegnata "al grezzo" open - space e pertanto da ultimare.

In particolare le opere di ultimazione sono state verificate e convenute come segue:

- a) opere di ripartizione interna;
- b) opere di finitura della controsoffittatura;
- c) fornitura e posa dei rivestimenti dei bagni ivi compresi i sanitari e gli accessori;
- d) la esecuzione dell'impianto di alimentazione di energia elettrica dalla cabina fino alla porzione immobiliare de qua;
- e) la esecuzione completa dell'impianto elettrico comprensivo del materiale (prese, cavi, corpi illuminanti, etc)

e della manodopera;

f) l'esecuzione delle opere termomeccaniche e di avvio dell'impianto di climatizzazione, nonché delle opere idrauliche ivi compresa la posa dei sanitari nonché dell'impianto di rilevazione fumi;

g) l'imbiancatura completa della porzione immobiliare;

h) l'esecuzione degli infissi interni e la fornitura ed il montaggio delle porte interne;

i) l'esecuzione dell'impianto telefonico e di trasmissione dati;

l) la fornitura ed il montaggio delle serrature di sicurezza del portoncino caposcala;

quanto necessario alla presentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle opere di cui sopra e per la presentazione della attestazione di agibilità della porzione de qua.

In ordine a quanto sopra le parti hanno concordemente convenuto che il valore attribuito alle opere di cui sopra ammonta complessivamente ad € 30.000,00 facendo espresso riferimento a quanto concordato in casi analoghi precedentemente definiti e concordati da **** Omissis **** con altri conduttori di diverse porzioni immobiliari.

Il canone annuale della locazione è stabilito complessivamente in Euro 9.600,00 da corrispondersi in canoni mensili consecutivi di € 800,00 ciascuno.

Le parti convengono che, avendo tenuto conto dei costi che la locataria dovrà sostenere per l'ultimazione delle opere di cui sopra, per i primi 5 anni e quindi per i primi 60 mesi, il canone mensile di locazione sarà ridotto ad € 300,00 per i motivi di cui sopra, mentre a partire dal 61 mese il canone mensile sarà di Euro 800,00 per i motivi di cui sopra.

La locazione avrà la durata di anni 9 decorrenti dalla data del contratto rinnovabili tacitamente per ulteriori nove anni alla prima scadenza del contratto di locazione; la prima scadenza contrattuale risulta pertanto fissata nel giorno 21/06/2024.

E' facoltà del conduttore recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla locatrice, a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stato in cui al momento si troverà ed ogni addizione anche se funzionale rimarrà di proprietà della locatrice, senza che nulla la conduttrice possa richiedere a qualsiasi titolo o ragione, salvo pattuizione contraria da concordare per scritto al momento del rilascio dell'immobile.

E' fatto espresso divieto alla conduttrice di cedere il presente contratto e/o sublocare l'immobile anche parzialmente, senza il preventivo consenso della locatrice, fatti salvi i casi previsti dall'art. 36 della Legge 392/78 salvo che la cessione o la sublocazione avvenga a favore di società partecipate dalla conduttrice od a persone che fanno parte della compagine sociale della stessa.

La locatrice concede alla conduttrice l'opzione d'acquisto dell'immobile indicato in premessa, comprensivo dei posti auto ut supra assegnati, da esercitarsi entro il termine essenziale della scadenza del primo periodo novennale di locazione e quindi per la durata di 108 mesi a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione. Trascorso tale termine l'opzione, concessa a titolo gratuito, perderà qualsiasi valore ed efficacia senza che nell'altro le parti possano richiedersi a qualsiasi titolo o ragione.

Per tutto il periodo in cui potrà essere esercitato il diritto di opzione, la locatrice si obbliga a non alienare a terzi l'immobile, salvo rinuncia espressa, formulata in forma scritta, all'acquisto e quindi alla opzione di cui al presente articolo da parte della conduttrice.

La presente opzione è accettata senza riserve dalla parte locatrice ed è concessa a titolo gratuito al solo scopo di favorire la vendita dell'immobile.

Il prezzo della compravendita dell'immobile sopra indicato, comprensivo dei posti auto assegnati, è stato pattuito tra le parti assumendo quale riferimento qualificato, il valore massimo attribuito alla data odierna dall'Osservatorio Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate per la zona D/2 - microzona catastale n. 6 - periferica - S. Agostino, di € 1.900,00 che le parti hanno convenuto di computare sulla superficie netta convenzionale di mq. 100.

Il prezzo dell'immobile è stato quindi concordemente pattuito ed arrotondato in complessivi Euro 190.000,00 oltre ad iva se ed in quanto dovuta.

Le parti hanno altresì fin d'ora stabilito che al momento dell'esercizio della opzione il prezzo che dovrà essere effettivamente corrisposto alla locatrice sarà quello risultante dal prezzo come sopra pattuito di Euro 190.000,00 ridotto dei costi di ultimazione come sopra valutati in Euro 30.000,00 consensualmente

determinati e descritti e che il conduttore si è impegnato a sopportare integralmente per la ultimazione ed agibilità della porzione oggetto del presente contratto, degli oneri finanziari che il conduttore dovrà sopportare in relazione alle somme integralmente anticipate per l'esecuzione delle opere di ultimazione e finitura dei canoni di locazione fino a quel momento effettivamente corrisposti.

Pertanto nel caso in cui le parti stipulino il contratto di compravendita dell'immobile, tutte le somme versate al netto iva, dalla parte conduttrice alla parte locatrice fino al momento della stipula di tale contratto, come quelle afferenti ai canoni di locazione, saranno imputate a titolo di prezzo della compravendita, per cui la parte acquirente sarà tenuta a corrispondere quanto risulterà a differenza tra il prezzo pattuito e quanto già corrisposto fino al quel momento per i titoli sopra esposti.

Con comunicazione informativa dei Curatori Fallimentari consegnata a mano al **** Omissis **** in data 27/07/2023, è stato segnalato al conduttore quanto segue:

"Con riferimento al contratto di locazione con opzione di acquisto, redatto per scrittura privata autenticata dal notaio Lorenzo Zogheri in data 22/06/2015 rep. 36780 racc. 16337 si precisa che il subentro della procedura ha riguardato esclusivamente il rapporto di locazione, così come testualmente previsto dall'articolo 80 L.F. ed a suo tempo comunicato dalla curatela con lettera del 01/03/2022, ma non anche il contratto d'opzione di acquisto, che deve necessariamente intendersi come contratto separato dalla locazione, ricadente nell'ambito dell'art. 72 L.F. e pertanto rimasto sospeso in attesa delle determinazioni della Curatela, contratto nel quale con la presente si comunica di non voler subentrare.

L'opzione di acquisto infatti, è assolutamente incompatibile con l'effettuazione della procedura competitiva necessariamente richiesta dall'art. 107 L.F. per l'alienazione degli assets ricompresi nell'attivo del fallimento".

Con il n. 214 lo scrivente unisce il contratto di locazione.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
 - attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;
- e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è pari ad Euro 954,00 mensili oltre IVA (mq. 106,00 x €/mq. 9,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**



Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 211 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alla distribuzione interna, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

LOTTO 26



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 8 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 75,00 e si compone di un locale oltre ampio ingresso e servizio igienico, quest'ultimo mancante della parete di divisione per formazione dell'antibagno.

L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 215 e nella documentazione fotografica unita con il n. 216

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 26 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 120 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture

di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 215 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 26;
- con il n. 216 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 26 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 61), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 119 - sub 121 et sub. 184), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso posto auto coperto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	69,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	primo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082

Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 16 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 16 Categoria A10
Dal 09/07/2015 al 25/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 54 Categoria A10
Dal 26/04/2016 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 60 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 120 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 60 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	60		A10	4 ^o	vani 2	81 mq	836,66 €	1 ^o	
	206	664	120		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	

	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 217 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 26.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posto auto coperto si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 26 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto

Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il

riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del

complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro ($2,0 \text{ mq/mq} \times 0,20$) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. $70653,29 : 10 : 25$) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. $9.467 \times 2 \times 0,20 : 25$), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 26, da ultimare per quanto concerne alcune tramezzature interne, finiture ed impianti, risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 (mancante di battiscopa); le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti della maggior parte degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne risultano mancanti.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china con rubinetterie monoforo.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste solo la predisposizione con posa in opera delle forassiti.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023		**** Omissis **** verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data

10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00



- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;

- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;

- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. MET. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 – Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari

contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato

arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R.

65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

- a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
- b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
- c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
- d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
- e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
- f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
- g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta

Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 215 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alle tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori unitari di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

LOTTO 27

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno.

L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 218 e nella documentazione fotografica unita con il n. 219

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 119 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture

di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 218 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 27;
- con il n. 219 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 60 et sub. 18), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altre proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 118 - sub 120 et sub. 184), salvo se altri, per quanto attiene il posto auto coperto.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	78,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,83 m	primo
unità immobiliare ad uso posto auto coperto	12,00 mq	12,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 17 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 08/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 16 Categoria A10
Dal 09/07/2015 al 25/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 54 Categoria A10
Dal 26/04/2016 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 61 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 119 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 61 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	61		A10	4 ^o	vani 2,5	89,00 mq	1045,83 €	1 ^o	
	206	664	119		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	

	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 220 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 27.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posto auto coperto si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 27 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;

- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto

Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il

riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del

complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro ($2,0 \text{ mq/mq} \times 0,20$) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. $70653,29 : 10 : 25$) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. $9.467 \times 2 \times 0,20 : 25$), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 e priva del battiscopa; le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti della maggior parte degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne risultano mancanti.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china con rubinetterie monoforo e termoarredo.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste solo la predisposizione con posa in opera delle forassiti.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023		**** Omissis **** verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data

10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00



- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;

- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. MET. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 – Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari

contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato

arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R.

65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta

Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 218 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alle tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori unitari di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

LOTTO 28

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 640,00 oltre a circa mq. 75,00 di terrazza a livello; la stessa, predisposta ed ultimata funzionalmente per essere destinata inizialmente a scuola per l'infanzia e successivamente a centro educativo per l'apprendimento delle abilità sociali (attività queste in effetti mai intraprese), comprende quattro ampi locali, oltre ingresso e vari locali accessori ad uso deposito, ripostiglio, locale pluriuso e cinque servizi igienici con antibagno oltre terrazza a livello in angolo nord-est. Alcuni gruppi di servizi igienici risultano completi di lavabi, bidet e w.c. specifici per la scuola per l'infanzia.

L'unità immobiliare può essere comunque facilmente convertita in altre diverse destinazioni d'uso compatibili con la destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio, previa modifica dei servizi igienici ed eventualmente delle suddivisioni interne realizzate con pannellature in cartongesso.

All'interno dell'unità immobiliare risulta tuttora presente materiale appartenente al signor **** Omissis **** che ha utilizzato alcuni locali quale sede dei propri uffici amministrativi ed espositivi (mostra fotografica) nonché appartenente alla **** Omissis **** (sculture e arredi) materiale questo che gli interessati si sono comunque impegnati a rimuovere.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 221 e nella documentazione fotografica unita con il n. 222

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 38,87 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 11 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 85 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno

rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al

momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 221 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 28;
- con il n. 222 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 38,87 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 67 e sub. 72), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 87), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	588,00 mq	640,00 mq	1	640,00 mq	2,96 m	1°
terrazza a livello	75,00 mq	75,00 mq	0,1	7,50 mq	0,00 m	1°
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	135,00 mq	135,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				647,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				647,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 10 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 24/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 10 Categoria A10
Dal 25/09/2017 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 66 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 85 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 66 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	66		A10	4 ^o	vani 19,5	680,00 mq	8157,44 €	1 ^o	
	206	664	85		C6	2	135	135 mq	467,14 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18	18 mq	62,28 €	S1	

	206	664	99		C6	2	16	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 223 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 28.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione salvo la necessità di interventi di manutenzione conseguenti all'avvenuto utilizzo del bene da parte di terzi; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 28 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura

al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di

trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione

della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione

da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i

nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è rifinita con pavimenti di linoleum in varie colorazioni (completi di battiscopa in PVC) per quanto concerne i locali principali ed in mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 per quanto concerne il locale predisposto a cucina /mensa ed i servizi igienici; questi ultimi risultano rivestiti a parete fino ad un'altezza media di circa mt. 2,00 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e completi di sanitari in vitreous china (in alcuni casi specifici per l'infanzia) con rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

Le controsoffittature sono realizzate parte con pannelli in cartongesso e parte con pannelli in fibra minerale, in entrambi i casi complete di corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite e placche in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio (originariamente prevista con destinazione a scuola per l'infanzia ed oggi utilizzata per sale espositive mostra fotografica) posta al piano primo, contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 (lotto n. 35) per un certo periodo di tempo è stata concessa in locazione al signor **** Omissis **** nato a Pistoia 19/01/1938 in base ad atto di comodato datato 29/10/2020, non registrato.

Altra porzione è stata concessa in comodato gratuito alla **** Omissis **** quale esposizione di sculture.

All'attualità all'interno dell'unità immobiliare sono presenti alcuni arredi ed altro materiale appartenente al signor **** Omissis **** ed alla **** Omissis ****; sulla base delle informazioni fornite dai Curatori Fallimentari i locali verranno liberati definitivamente entro breve periodo di tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;

- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di

Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021



Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
 Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
 Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree

soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per

complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di “atti privati” rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno “asseveratore” e non di titoli edilizi “rilasciati” dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all’acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell’art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell’art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all’art. 80, comma 2, lettera “A” L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all’U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell’art. 136, comma 2 lettera “G” L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d’uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l’infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica

telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1^o, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. F1361110559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 221 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori unitari di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.



LOTTO 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" avente accesso esclusivamente attraverso la terrazza a livello /giardino pensile lato ovest del complesso polifunzionale.

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 320,00; in passato utilizzata per conferenze, convegni etc, comprende due ampie sale "open space" oltre ingresso, guardaroba, disimpegno e due gruppi di servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 225 e nella documentazione fotografica unita con il n. 226.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 29 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,21 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 87 - 138 et 139 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 225 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 29;
- con il n. 226 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 29 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,21 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 66), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio; altre proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 85 - sub 88 - sub 127 - sub 124 et sub. 148), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	282,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	3,00 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	73,00 mq	73,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				320,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 10 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 24/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 10 Categoria A10
Dal 25/09/2017 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 67 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Sub 87, 138, Sub. 139 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 67 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	67		A10	4 ^o	vani 12,5	329 mq	5229,13 €	1 ^o	
	206	664	87		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	138		C6	2	49 mq	49 mq	169,55 €	S1	
	206	664	139		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	

	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 227 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 29.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione salvo la necessità di modesti interventi di manutenzione conseguenti all'utilizzo del bene da parte di terzi; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 29 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica

alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio,

realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;

- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 29 risulta pavimentata con listoni di tipo flottante in PVC, in due diverse tonalità cromatiche, fatta eccezione per i disimpegni, guardaroba e servizi igienici pavimentati e rivestiti a parete con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20.

I servizi igienici risultano dotati di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

Le controsoffittature sono realizzate parte con pannelli in cartongesso e parte con pannelli in fibra minerale, in entrambi i casi complete di corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC. Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Società fallita e concessa per un certo periodo di tempo in comodato d'uso alla **** Omissis **** (con il n. 228 viene unito l'atto costitutivo della **** Omissis ****).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434			
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
 Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
 Importo: € 44.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.000.000,00
 Spese: € 22.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,289 %
 Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
 Data: 28/10/2009
 N° repertorio: 27703
 N° raccolta: 10943
 Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
 Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
 Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
 Importo: € 1.050.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.039.483,82
 Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
 Data: 18/07/2014
 N° repertorio: 1563
 Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
 Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
 Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
 Importo: € 175.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 144.565,29
 Spese: € 11.434,71
 Interessi: € 19.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 24/05/2014
 N° repertorio: 2431
 Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scemuto degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al

Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni



- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**
Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria



Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

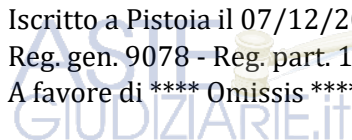
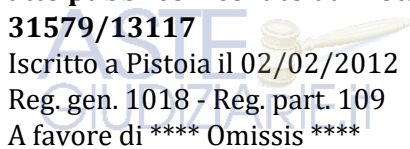
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013
Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruite n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
 - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.
- b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al

progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da

“commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da “Attività di Servizio al commercio” a “Direzionale” per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico

sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell’anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell’art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L’Attestazione di Agibilità “parziale” prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell’anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L’Attestazione di Agibilità “parziale” prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell’art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell’art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all’Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell’Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di “torrette” rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell’edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all’ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all’ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all’ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all’ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all’ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all’Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo

periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 225 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il

rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori unitari di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.



LOTTO 30



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale in passato destinata a laboratorio di analisi e medicina del lavoro, posta al piano secondo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B".

Essendo stata originata dalla fusione di due unità contigue, è dotata di due accessi contraddistinti dal numero interno 16 della scala A e dal numero interno 8 della scala B; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di quattro locali a uso ufficio, oltre due ingressi, due disimpegni, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 229 e nella documentazione fotografica unita con il n. 230.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 95 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 229 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 30;
- con il n. 230 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Parti comuni su tutti i lati, salvo se altri per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 152 et sub. 133), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	106,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	secondo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	21,00 mq	21,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 28, Sub. 36 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 24/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 36 Categoria A10
Dal 25/09/2017 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 68 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 95 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 68 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	68		A10	4 ^o	vani 6,5	124 mq	2719,15 €	2 ^o		
	206	664	95		C6	2	21 mq	21 mq	72,67 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1		
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1		
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
--	-----	-----	-----	--	----	---	--------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 231 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 30.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in non buone condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di interventi di manutenzione conseguenti all'utilizzo del bene da parte della locataria **** Omissis **** e dei danneggiamenti arrecati in occasione dello smontaggio dei mobili di arredo; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 30 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto,

pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio

sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio

dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi

trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

I due portoncini di ingresso sono di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, completi di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Lo scrivente precisa che i Curatori Fallimentari con nota a mezzo mail in data 07/11/2023 hanno comunicato che a breve sarà stipulato con la Società **** Omissis **** un contratto di locazione di natura transitoria della durata di 4 anni a far data dal 01/12/2023 avente ad oggetto l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (PT) nel foglio 206, particella 664 sub. 68 (lotto n. 30) con canone mensile di Euro 1.150,00 oltre IVA come può rilevarsi dalla proposta di locazione/offerta economica unita con il n. 231/bis.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonchè della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti) della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo;

e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari e operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione proposto dalla Società **** Omissis **** per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 pari ad Euro 1.150,00 mensili oltre Iva, risulta congruo (essendo pari ad Euro 10,85 per metro quadrato).

Si precisa che il contratto che i Curatori andranno a stipulare non sarà opponibile all'aggiudicatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;

- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di

Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021



Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree

soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per

complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie

presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di “atti privati” rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno “asseveratore” e non di titoli edilizi “rilasciati” dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all’acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

- Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell’art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell’art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all’art. 80, comma 2, lettera “A” L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all’U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto approvato.

- C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell’art. 136, comma 2 lettera “G” L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d’uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l’infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica

telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;

- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia – Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord – est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 229 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Alcune lievi difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alla suddivisione interna, potranno essere regolarizzate, ovvero ritenuto necessario, con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. il cui costo resta a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dello stesso è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento del valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
 - al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
 - al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
 - alle manutenzioni generali delle parti comuni;
 - ai costi di portierato, consegna posta;
 - ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
 - ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.
- Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.



LOTTO 31



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "B", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 158,00 e si compone di due locali il primo dei quali "open space" di grandi dimensioni suddiviso con pareti attrezzate, oltre due servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 232 e nella documentazione fotografica unita con il n. 233.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 9,48 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 81 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione

possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione. Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 232 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 31;

- con il n. 233 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 9,48 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali n. 664 sub. 56 et sub. 70), parti comuni, salvo se altri per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappale 664 sub. 82), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso	145,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,00 m	secondo

direzionale						
unità immobiliare ad uso posto auto coperti	36,00 mq	36,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664

		Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 26, Sub. 27 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 18/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), , Sub. 27 Categoria A10
Dal 19/10/2015 al 21/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), , Sub. 57 Categoria A10
Dal 22/02/2018 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 69 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 81 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189, C6- 51 D1, Sub. 69 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	69		A10	4 ^o	vani 6,5	159 mq	2719,15 €	2 ^o	
	206	664	81		C6	2	36 mq	36 mq	124,57 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
--	-----	-----	-----	--	----	---	--------	-------	---------	----	--

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 234 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 31.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 31 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep.

80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 con inseriti decori di cm. 20 x 20 e battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,60 sempre con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 20, completi di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/10/2018
- Scadenza contratto: 30/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.450,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 2° e contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69 (lotto n. 31) risulta concessa in locazione alla Società "Bienne srl." con sede in Pistoia in base a contratto di locazione del 12/09/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 11/10/2018 al n. 4062T.

Nel contratto è specificato, tra l'altro, quanto segue:

- Il canone annuale (deve intendersi mensile, ndr) della locazione è sin da ora stabilito complessivamente in € 1.400,00 oltre Iva di legge; senza che il fatto possa costituire diritto per il conduttore, per il primo anno il canone ammonterà ad Euro 1.200,00 oltre iva di legge, per il secondo anno il canone ammonterà ad Euro 1.300,00 oltre iva di legge.

- La locazione avrà la durata di anni sei, decorrenti dalla data dell' 01/10/2018 rinnovabili tacitamente per ulteriori 6 anni alla prima scadenza del contratto di locazione; la prima scadenza contrattuale risulta pertanto fissata nel giorno 30/09/2024.

- Le parti hanno facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, da inviarsi almeno sei mesi prima della prima scadenza del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 28 l. 392/78.

- La conduttrice avrà la facoltà di recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone preavviso, una volta trascorsi due anni, con preavviso di almeno 6 mesi prima della data dell'effettivo rilascio con comunicazione a mezzo raccomandata AR.

- Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stato in cui al momento si troverà ed ogni addizione anche se funzionale rimarrà di proprietà della locatrice, senza che nulla la conduttrice possa richiedere a qualsiasi titolo o ragione, salvo pattuizione contraria da concordare per scritto al momento del rilascio dell'immobile.

Il suddetto contratto di locazione viene unito con il n. 235

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;

- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che l'indennità di occupazione congrua per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è pari ad Euro 1.450,00 mensili oltre Iva (mq. 145,00 di S.U. netta x €/mq. 10,00).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	13/09/1999	7649	4982		

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la ****

Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010
Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012

Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014
Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di

opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente

dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia. L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori

e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di

Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio

acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 232 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Le difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alla suddivisione interna, potranno essere regolarizzate, ovvero ritenuto necessario, con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. il cui costo resta a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dello stesso è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento del valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 32

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 193,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno.

L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 106493 del 28/10/2016 - pratica Edilizia n. 2613/2016 (unita con il n. 86), della C.I.L.A. prot. 13743 del 01/02/2019 - pratica edilizia n. 241/2019 (unita con il n. 89) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 236 e nella documentazione fotografica unita con il n. 237.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 11,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 4 posti auto coperto al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 82 et 124 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture

di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 236 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 32;
- con il n. 237 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 11,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 69), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 81 - 83 - 96 - 139 et 155), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	180,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	2,99 m	secondo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	49,00 mq	49,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				193,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 27 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 20/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 27 Categoria A10
Dal 21/02/2019 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 70 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Sub 82, Sub. 124 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 70 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	70		A10	4 ^o	vani 7	196 mq	2928,31 €	2 ^o	
	206	664	82		C6	2	37 mq	37 mq	128,03 €	S1	
	206	664	124		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	

	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 238 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 32.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 32 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del

mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi

di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i

corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale.

La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep.

48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 con inseriti decori cm. 20 x 20 ma priva del battiscopa; le controsoffittature, realizzate con pannelli in cartongesso, risultano mancanti della maggior parte degli impianti (corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica); il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne risultano mancanti.

Il servizio igienico, pavimentato con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 60 e rivestito a parete fino ad un'altezza di mt. 2,60 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risulta dotato di sanitari in vitreous china con rubinetterie monoforo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredo.

Per quanto concerne l'impianto elettrico esiste la sola predisposizione con posa in opera delle forassiti e delle scatole in resina.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	14/07/1999	5833	3767		

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva					
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**



Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità “parziale” prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera “a” et “g” comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da “Attività di Servizio al commercio” a “Direzionale” per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 236 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne ed alla mancata realizzazione delle pareti di suddivisione interna, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura utilizzazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale secondo le previsioni progettuali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

LOTTO 33



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B".

L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "A", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 175,00 e si compone di quattro locali ad uso ufficio, oltre sala riunioni, ingresso, due ripostigli, disimpegno e due servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 239 e nella documentazione fotografica unita con il n. 240.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 10,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 121 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge")

ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il

mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 239 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare

ad uso direzionale costituente il lotto n. 33;

- con il n. 240 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 10,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale n. 664 sub. 72), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 120 - 196 et sub. 184), parti comuni, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	---------------------------------	---------	-------

unità immobiliare ad uso direzionale	158,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	2,82 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	35,00 mq	35,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880

Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 15 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 20/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 15 Categoria A10
Dal 21/02/2019 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1) , Sub. 71 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 121 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 71 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	71		A10	4 ^o	vani 8	177 mq	3346,64 €	1 ^o	
	206	664	121		C6	2	35 mq	35 mq	121,11 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C5	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 241 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 33.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 33 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico

dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

- a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;
- b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);
- c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo

collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con

contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;

- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud – ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord – ovest e quello in angolo sud – ovest in quanto l'ulteriore gruppo

situato a nord – est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in fibra minerale con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumo, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato; le porte interne sono realizzate in laminato tamburato con interno a nido d'ape.

I servizi igienici sono pavimentati con mattonelle di grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,20 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, completi di sanitari in vitreous china, rubinetterie monoforo, scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria e termoarredi.

L'impianto elettrico è in parte del tipo sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in PVC.

Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/08/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.600,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 1.600,00

L'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio) posta al piano 1^o, contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 (lotto n. 33) risulta concessa in locazione alla **** Omissis **** con sede in Montale, in base a contratto di locazione del 24/05/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 08/08/2019 al n. 3237 serie 3T. Nel contratto sono riportate, tra l'altro, le seguenti pattuizioni:

- Il canone della locazione è stabilito in € 1.600,00 mensili oltre Iva di legge, pari ad Euro 19.200,00 annui.
- La locazione avrà la durata di anni sei, decorrenti dalla data dell'01/07/2019 o dal 01 del mese di consegna dei locali pronti per l'uso convenuto, rinnovabili tacitamente per ulteriori 6 anni alla prima scadenza del contratto di locazione.
- Le parti hanno facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, da inviarsi almeno sei mesi prima della prima scadenza del contratto di locazione, ai sensi dell'art. 28 l. 392/78.
- La conduttrice avrà la facoltà di recedere dal contratto per qualsiasi motivo dandone preavviso, una volta trascorsi due anni, di almeno 6 mesi prima della data dell'effettivo rilascio con comunicazione a mezzo PEC e/o con raccomandata AR.

- Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nello stato in cui al momento si troverà ed ogni addizione anche se funzionale rimarrà di proprietà della locatrice, senza che nulla la conduttrice possa richiedere a qualsiasi titolo o ragione, salvo pattuizione contraria da concordare per scritto al momento del rilascio dell'immobile.

Il suddetto contratto di locazione viene unito con il n 242.

In considerazione della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti), della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;

- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è pari ad Euro 1.600,00 mensili in conto tondo oltre Iva (mq. 158,00 di S.U. netta x €/mq. 10,15).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607	
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	
--	--	---------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**

Iscritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**
 Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
 Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
 Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
 Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
 Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
 Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
 Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

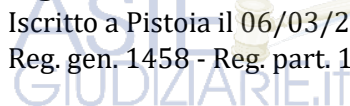
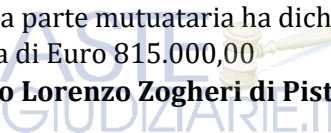
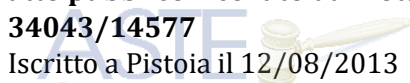
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l’altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l’intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L’attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell’U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l’unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

- Certificazione di Agibilità “parziale” acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell’anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell’anno 2015) redatta ai sensi dell’art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all’u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d’uso senza opere da “commerciale” a “direzionale di servizio” (attività sanitaria).

All’interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell’opera realizzata al progetto presentato.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all’art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all’interno dell’u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente

trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 66;

- * mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica

telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;
- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 69;
- * mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- * mappale n. 664 sub. 71;
- * mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n.

47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde

pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 239 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e la distribuzione interna, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale secondo le previsioni progettuali ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato “caratteristiche costruttive prevalenti”, all’attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.



LOTTO 34



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo lato nord del corpo di fabbrica denominato "B".

L'unità immobiliare, attualmente priva di porta di accesso, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 105,00 e si compone di un unico locale "open space" oltre servizio igienico (privo di antibagno).

La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n.69), della C.I.L.A. protocollo. 64542 del 25/05/2019 - pratica Edilizia n. 1727/2019 (unita con il n. 92) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente.

Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 243 e nella documentazione fotografica unita con il n. 244.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 34 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,30 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui, contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 83 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervenuta Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni

d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società diffidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;
- con il n. 243 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 34;
- con il n. 244 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 34 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,30 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 71), parti comuni su più lati, salvo se altri; per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altra proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 82 et sub. 84), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale	96,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,20 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	24,00 mq	24,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502

		Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), Sub. 15 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 20/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 15 Categoria A10
Dal 21/02/2019 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 72 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664, Sub. 83 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 72 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	72		A10	4 ^o	vani 3,5	106 mq	1464,16 €	1 ^o	
	206	664	83		C6	2	24 mq	24 mq	83,05 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 245 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 34.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, realizzata al grezzo, si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posti auto coperti si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 34 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera,

l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e

perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord,

previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;

- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 34, completamente al grezzo, è priva delle tramezzature interne, della porta di accesso e di ogni e qualsiasi opera sia di finitura che di impiantistica.

Stante la indisponibilità manifestata dalla società **** Omissis **** nel corso della Procedura Esecutiva, a consentire l'accesso all'unità immobiliare, il giorno 27/07/2021 è stato possibile poter effettuare le verifiche e misurazioni necessarie attraverso un'apertura praticata dalla ditta designata dal signor Giudice dell'Esecuzione nella parete in cartongesso in corrispondenza del disimpegno comune di fronte all'ingresso dell'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 (lotto n. 28).

La suddetta apertura è stata quindi richiusa una volta completate le misurazioni di verifica, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 246.

Stante l'incompletezza delle opere e la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012			
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di	11/12/2007	8434			

		Pistoia			
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed

aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022



Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**

Iscritto a Pistoia il 09/08/2011

Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**



Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part.1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep. 31579/13117**

Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep. 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep. 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012
Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012
Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**
Iscritto a Pistoia il 07/12/2012
Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**
Iscritto a Pistoia il 14/06/2013
Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00
- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**
Iscritto a Pistoia il 08/07/2013
Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**
Iscritto a Pistoia il 12/08/2013
Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep 34181/14654**
Iscritto a Pistoia il 09/10/2013
Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**
Iscritto a Pistoia il 18/11/2013
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria

Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde

pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;

- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";

- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autentificato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n.

20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per

interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;
- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;
- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 – rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo

catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia).

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68;

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- * n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69;

- * n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

- * n. 664 sub. 9;

- * n. 664 sub. 59;

- * n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica

telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) – codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) – codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza

46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo.

I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 243 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità per quanto concerne l'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne la mancanza delle divisioni interne e della porta di accesso, nonché le difformità relative alle aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

In entrambi i casi tutti gli oneri e costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Viceversa nessuna spesa compete all'attualità alle U.I. sfitte ed a quelle non ultimate funzionalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 35



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato sud, nella parte centrale dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B".

L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 467,00; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio/deposito e servizi igienici con antibagno.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 247 e nella documentazione fotografica unita con il n. 248.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 28,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 8 posti auto coperti al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 90 et 149 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 247 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 35;
- con il n. 248 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 28,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altre proprietà della Società **** Omissis **** (mappali 664 sub. 13 et 74), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio; altre proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 147 et sub. 170), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	426,00 mq	467,00 mq	1	467,00 mq	2,84 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	97,00 mq	97,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				467,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				467,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581

		Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 14, Sub. 22 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), , Sub. 22 Categoria A10
Dal 11/08/2016 al 26/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 64 Categoria A10
Dal 27/01/2021 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 73 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Sub 90, Sub. 149 Categoria C6
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189,C6- 51 D1, Sub. 73 Categoria A10

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	664	73		A10	4 ^a	vani 15,50	466,00 mq	6484,12 €	1 ^o	
	206	664	90		C6	2	47 mq	47 mq	162,63 €	S1	
	206	664	149		C6	2	50 mq	50 mq	173,01 €	S1	
	206	664	51		D1				180 €	T	
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1	
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	

	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 249 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 35.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare destinata a centro medico si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 35 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera, l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto,

pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio

sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV - VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV - VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord, previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;
- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio

dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale del numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi

trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte di accesso ai corridoi comuni sono realizzate con profili in alluminio preverniciato con specchiare a vetri; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici, pavimentati con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza di mt. 2,00 con mattonelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 60 x 20, risultano dotati di sanitari in vetroresina china con rubinetterie monoforo, termoarredi e scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc. Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/08/2015
- Scadenza contratto: 21/07/2024



Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.065,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 4.260,00

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 73 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (lotto n. 35) ha formato oggetto di stipula del contratto di locazione che interessa anche le unità immobiliari contigue contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (lotto n. 24) e n. 664 sub. 74 (lotto n. 36) stipulato in data 22/07/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 21/08/2015 al n. 3507/T mod. 3T.

Dopo numerose variazioni intercorse fra le parti, le unità immobiliari concesse in locazione al **** Omissis **** risultavano quelle contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (comprendente il lotto n. 24); n. 664 sub. 64 (oggi mappale n. 664 sub. 73, comprendente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 65 (oggi mappale n. 664 sub. 74, comprendente il lotto n. 36).

La durata della locazione è stabilita in anni 9 decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo di locazione dell'immobile, rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 anni alla prima scadenza del contratto di locazione, con facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 mesi prima della prima scadenza.

Risulta concessa la facoltà al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto del contratto di locazione, dandone di volta in volta comunicazione alla locatrice; il conduttore rimarrà unico referente e responsabile nei confronti della locatrice per tutte le obbligazioni assunte.

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 73 costituente il lotto n. 35 risulta comprendere numerosi studi medici ed un centro di fisioterapia.

Il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le suddette 3 unità immobiliari risulta pari ad € 5.450,00 (corrispondente ad € 65.400,00 annui) di cui € 4.339,75 riferiti alla porzione 1 (comprendente i sub. 13 et sub. 73) ed € 1.110,17 riferiti alla porzione 2 (comprendente il sub. 74), mentre il canone mensile corrisposto dal **** Omissis **** risulta pari ad € 2.831,00 corrispondente a € 33.972,00 annui e ciò in virtù di asseriti accordi fra le parti.

In conclusione:

- il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 5.450,00;
- il canone di locazione mensile complessivamente corrisposto per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 2.831,00;
- tenuto conto che la superficie utile netta delle porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulterebbe pari a complessivi mq. 1.134,00 (di cui mq. 427,00 lotto n. 24; mq. 426,00 lotto n. 35 et mq. 281,00 lotto n. 36) ne consegue che il canone mensile attualmente corrisposto {pari ad €/mq. 2,50 (€ 2.831,00 : mq. 1134)} rapportato alla superficie utile netta del lotto n. 35, risulta pari ad € 1.065,00 (mq. 426,00 x €/mq. 2,50).

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti) della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è pari ad Euro 4.260,00 mensili (mq. 426,00 di S.U. netta x €/mq 10,00).

Si segnala inoltre che con contratto di affitto di azienda autenticato nelle firme dal notaio Mario Muscariello di Montemurlo in data 02/02/2023 rep. 35423 racc. 18479, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato in data 07/02/2023 al n. 1586 serie 1T (unito con il n. 209), la Società **** Omissis **** ha concesso in affitto alla Società **** Omissis **** con sede in Borgo San Lorenzo (Fi) l'azienda avente sede in Pistoia via Bure Vecchia Nord nc. 115 per l'esercizio dei servizi degli studi medici di medicina generale, visite mediche e nel settore della medicina specialistica.

In virtù del suddetto contratto di affitto di azienda, la Società affittuaria è subentrata nella fruizione delle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (costituente il lotto n. 24); n. 664 sub. 73 (costituente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 74 (costituente il lotto n. 36).

Con nota a mezzo mail in data 07/11/2023 i Curatori Fallimentari hanno trasmesso allo scrivente il provvedimento emesso dal Giudice Delegato dott. Nicoletta Maria Caterina Curci in data 27/10/2023 che autorizza i Curatori Fallimentari alla stipula di un atto transattivo con la Società "MED CARE" volto esclusivamente alla ridefinizione dell'importo di locazione, canone che deve intendersi ad oggi così modificato:

- € 4.000,00 oltre Iva per il periodo dall'1/10/2023 al 31/12/2023;

- € 4.600,00 oltre Iva per il periodo dal 1° gennaio 2024 - 30 aprile 2024;
- € 5.400,00 oltre Iva per il periodo 1° maggio 2024 - 30 settembre 2024;
- € 6.000,00 oltre Iva per il periodo che va dal 1° ottobre 2024 in poi.

I Curatori hanno informato che la transazione è stata perfezionata per scambio di mail via PEC.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 09/01/2001 al 15/11/2007	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di	25/01/2001	701	455		

		Pistoia			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part.



199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da

planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**

Iscritto a Pistoia il 10/12/2010

Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00

- scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
 Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
 Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
 Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
 Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
 Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
 Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
 Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
 Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
 Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
 Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00
- atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**
 Iscritto a Pistoia il 28/02/2012
 Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una

capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);

- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);

- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010

* Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.

Allo stesso hanno fatto seguito:

- Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;

- Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;

- Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.

b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011

* Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).

Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.

c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)

* Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.

Il tutto unito in copia con il n. 69

d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).

Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento

dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorché la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;

- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);

- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);

- mappale n. 664 sub. 40;

- mappale n. 664 sub. 46;

- mappale n. 664 sub. 47;

- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) - codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;

- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);

- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) - codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;

- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di

altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

* mappale n. 664 sub. 60;

* mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub.

36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata

al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

- Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originarie dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

- Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

- Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

- CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1°, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al

progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;
 - inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale. La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:
 - a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;
 - b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;
 - c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;
 - d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;
 - f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;
 - i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;
 - l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;
 - m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);
 - n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);
 - o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);
 - p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).
- Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone.

La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni

(e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 - concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 247 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le difformità relative alle aperture/finestrature esterne e le tramezzature interne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Rilevato che nel corso degli accertamenti sopralluogo erano state rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto a quanto accertato nell'anno 2021, lo scrivente, con istanza a mezzo PEC in data 09/09/2023 indirizzata al SUAP del Comune di Pistoia, ha chiesto il rilascio delle pratiche presentate a partire dal gennaio 2021 sino all'attualità da parte delle società:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****.

Il Dirigente del Servizio SUAP con nota a mezzo PEC in data 22/09/2023 ha trasmesso le seguenti pratiche:

- Istanza SUAP n. 52223/2021 del 13/09/2021 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Dichiarazione sostitutiva adeguamento nuovi requisiti (MOD. 8);

- Istanza SUAP n. 56892/2023 del 28/03/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Subentro nella titolarità di struttura sanitaria (con allegata dichiarazione di assunzione incarico Direttore Sanitario);

- Istanza SUAP n. 57123/2023 del 05/05/2023 - **** Omissis **** - Richiesta autorizzazione all'ampliamento dei locali e dell'attività erogata in regime ambulatoriale (B) e riduzione dell'attività di endoscopia (B1.5) e di odontoiatria (b1.10);

- Istanza SUAP n. 57312/2023 del 30/05/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo - Dichiarazione sostitutiva mantenimento requisiti.

Si tratta tuttavia di Provvedimenti unici di Autorizzazione a livello esclusivamente sanitario per l'esercizio delle attività di base ambulatoriali medico - sanitario (specialistica, diagnostica etc) esercitate dalla Società **** Omissis **** che utilizza i beni in forza del contratto di affitto di azienda menzionato in precedenza.

Viceversa a livello edilizio e catastale nessuna pratica è stata presentata dalla predetta società e/o dalla dante

causa **** Omissis **** per regolarizzare le lievi modifiche interne distributive eseguite.
Con il n. 210 unisce la documentazione acquisita presso il SUAP del Comune di Pistoia.

Tutti gli oneri e costi necessari per la regolarizzazione dei beni e per rendere funzionalmente indipendenti le singole unità immobiliari restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Internamente risultano da realizzare le pareti e le opere di impiantistica per rendere indipendente l'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 rispetto a quelle contigue costituenti i lotti n. 24 et 36; i suddetti costi restano a carico degli aggiudicatari i tre lotti in misura paritaria.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti separatamente ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita dei lotti contigui, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

LOTTO 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni:

a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "A".

L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 325,00 e si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico, oltre ampio ingresso/sala di aspetto, locali tecnici, depositi, servizi igienici alcuni dei quali dotati di antibagno, ripostigli e disimpegni.

La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 250 e nella documentazione fotografica unita con il n. 251.

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,51 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51;

b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in tre gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 101 - 196 et 197 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120).

Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale.

La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si evidenzia che la vendita del bene potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la società fallita eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, n. 8 ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

I Permessi di Costruire che hanno autorizzato l'esecuzione del complesso immobiliare non contemplano superfici di vendita al dettaglio, in quanto la stessa risulta disciplinata per il solo centro commerciale "Panorama" situato immediatamente a sud, così come previsto dall'art. 5 bis punto "d" della Convenzione stipulata in data 12/12/2010.

La eventuale variazione di tale situazione, con la previsione di ulteriori superfici di vendita all'interno del piano di sistemazione generale ed in particolare all'interno del complesso immobiliare in argomento (piano terreno) con realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, risulta contemplata dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione di CC n. 70 del 11/06/2018 ed è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune di Pistoia che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:
 - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;
 - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

Stante l'importanza e la valorizzazione che potrebbe derivare ai fondi situati al piano terreno del complesso immobiliare, facenti parte dei blocchi "A" et "B" dalle suesposte previsioni urbanistiche, lo scrivente, con nota a mezzo PEC in data 01/06/2021, nel segnalare al Signor Sindaco del Comune di Pistoia quanto segue:

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC considerato che:

"la convenzione non risulterebbe essere stata sottoscritta dalla Società "Sirim Investimenti spa" proprietaria dell'intero complesso immobiliare e che per effetto dell'intervento Procedura di Esecuzione Immobiliare (ad oggi della Procedura Fallimentare) e della futura vendita giudiziaria frazionata del complesso, presumibilmente non risulterà neppure possibile giungere alla sottoscrizione della stessa a meno che i fondi situati al piano terreno vengano aggiudicati in favore di un unico soggetto/società, ovvero i diversi soggetti riescano a trovare un accordo condiviso finalizzato alla realizzazione delle strutture di vendita non alimentare", ha chiesto di conoscere se in caso di mantenimento per le varie unità immobiliari, delle attuali destinazioni d'uso dai titoli edilizi abilitativi, i futuri aggiudicatari siano esonerati dagli obblighi nascenti dalla Convenzione richiamata nella variante al RUC, ivi compresi gli obblighi pregressi ed i versamenti corrispondenti al valore degli extra-standard.

Tale chiarimento si rende necessario al fine di portare a conoscenza in modo puntuale dei futuri aggiudicatari quali siano gli oneri e costi futuri nei confronti dell'Amministrazione Comunale per l'utilizzazione delle singole unità immobiliari.

In tale ipotesi pertanto i futuri aggiudicatari delle unità immobiliari situate al piano terreno, dovranno rinunciare alla possibilità di insediamento di esercizi commerciali di vicinato non alimentare e medie strutture di vendita non alimentari previste dalla citata variante al RUC, potendo soltanto mantenere le destinazioni d'uso previste dalla normativa di zona che risulterebbero essere: direzionale, direzionale di servizio, ingrosso, espositivo e depositi.

L'arch. Giacomo Dardi, in qualità di Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Pistoia, con nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 recante il numero di protocollo 0093207/2021 (unita con il n. 5 in esito all'istanza dello scrivente datata 01/06/2021 acquisita al n. 57517 di protocollo) ha segnalato quanto segue:

"in riferimento alla nota in oggetto ritengo utile precisare, in merito al primo quesito da lei posto, le modalità di attuazione previste dalla scheda norma "ATP 28 Area Ex Pallavicini 4", subordinano la presentazione del titolo

abilitativo per la realizzazione delle medie strutture di vendita e di vicinato, alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Proseguendo la lettura della scheda norma le specifiche e prescrizioni consentono il mantenimento delle destinazioni esistenti (ingrosso, espositivo e depositi) e individuano come trasformazione possibile l'inserimento delle quote commerciali.

La richiesta di titolo abilitativo per la trasformazione della sola destinazione commerciale di media struttura e vicinato è subordinata alla stipula della convenzione che dovrà recepire gli oneri pregressi citati nella scheda norma.

Ci corre l'obbligo di segnalare che parte del debito che Sirim si obbliga a saldare, con la nuova convenzione è riferibile ad opere di urbanizzazione collegate all'intero edificio, ragione per la quale l'eventuale proprietario di parte del fabbricato dovrebbe assolvere pro-quota volumetrica dell'unità immobiliare posseduta al saldo del debito che ad oggi consiste in € 61.524,97. Tale cifra è in specifico determinata dal costo per la sistemazione delle porzioni di verde pubblico adiacente il fabbricato (foglio 206 particella 582 e 583) per un valore complessivo di € 38.434,30, e oneri per € 23.090,67, legati a impegni pregressi della precedente lottizzazione.

Per quanto concerne il secondo quesito, il procedimento in carico all'Ufficio, dopo l'invio della nota di diffida, ai sensi dell'art. 210 della legge Regionale 65/2014 (prot. 22.778 del 14.02.2020) e dopo la nota prot. 64.141 del 18.06.2020 inviata dalla Sirim s.p.a., con la quale si precisava che la medesima aveva chiesto di acquisire l'area interessata dalle vasche antincendio, facente parte dei documenti allegati alla sua richiesta, ha visto la presentazione in data 27.06.2020 prot. 67.253, di uno schema di convenzione, precisando che la stessa stava predisponendo la documentazione per il ripristino delle opere collocate su area pubblica. La formale richiesta di sanatoria da parte della società affidata non risulta mai pervenuta al Comune di Pistoia".

A seguito dell'intervenuto fallimento della Società "Sirim investimenti spa" i Curatori fallimentari, al fine di salvaguardare gli interessi della massa dei creditori e valorizzare anche dal punto di vista economico le singole porzioni costituenti il complesso polifunzionale, sentito il parere del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata ed urbanistica del Comune di Pistoia, hanno provveduto al deposito presso il Comune stesso dei seguenti atti: - in data 16/09/2022 istanza a mezzo PEC contenente pre-osservazioni al Procedimento di approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo, con la quale è stata proposta la conferma nei nuovi strumenti di pianificazione, delle previsioni di cui alla scheda Norma ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 delle NTA del Vigente R.U. (unita con il n. 6).

Quanto sopra per il motivo che la conferma di tale previsione, oltre ad inferire sulla stima degli immobili e sul buon esito della procedura di vendita nell'interesse della massa dei creditori, assume infatti rilievo dirimente anche per il compiuto sviluppo ed il miglior assetto urbanistico dell'area in questione; - in data 20/09/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per richiesta di proroga della efficacia della previsione di cui alla scheda norma ATP 28 del R.U. - Area ex Pallavicini (unita con il n. 7) con la quale ove l'Amministrazione Comunale ritenga le disposizioni pianificatorie contenute nella scheda ATP 28 del vigente R.U. suscettibili di decadenza ai sensi degli artt. 30, comma 4, e/o 95, commi 8 e 11 della L.R.T. 65/2014 voglia disporre la proroga formale della durata per un ulteriore quinquennio a far data da quella della relativa decadenza, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 95, comma 12, della L.R.T. 65/2014; - in data 04/10/2022 istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per chiedere la sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota prot. n. 22778 del 14/02/2020 (unita con il n. 8) per opere eseguite in assenza di titolo edilizio relativo a strutture interrato dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale.

Lo scrivente segnala tuttavia che all'attualità il termine per sottoscrivere la Convenzione è scaduto ed al momento l'Amministrazione Comunale non ha concesso alcuna delle proroghe richieste.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 5 l'istanza a mezzo PEC del 01/06/2021 inviata al Comune di Pistoia ed acquisita al n. 57517 di protocollo e la risposta in data 02/09/2021 prot. 0093207/2021;
- con il n. 6 l'istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022;
- con il n. 7 l'istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022;
- con il n. 8 l'istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla

nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020;

- con il n. 250 l'elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio, costituente il lotto n. 36;
- con il n. 251 la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto della stessa predetta U.I.;
- con il n. 120 l'elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito;
- con il n. 121 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 122 un elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti;
- con il n. 123 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

All'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,51 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:

- n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664);
- cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51.

CONFINI

Altra proprietà della Società **** Omissis **** (mappale 664 sub. 73), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene l'unità immobiliare ad uso direzionale; altre proprietà della **** Omissis **** (mappali 664 sub. 184 sub 121 e sub 157), parti comuni su più lati, salvo se altri, per quanto attiene i posti auto coperti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
unità immobiliare ad uso direzionale di servizio	281,00 mq	325,00 mq	1	325,00 mq	2,97 m	primo
unità immobiliari ad uso posti auto coperti	72,00 mq	72,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				325,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 82 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 184680
Dal 09/01/2001 al 11/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 303 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 110560
Dal 12/06/2006 al 15/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 470 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 109621
Dal 16/06/2006 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 487 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 107517
Dal 09/11/2006 al 15/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 16/11/2007 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 502 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) mq. 34082
Dal 14/12/2009 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 568 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq. 25632
Dal 03/12/2010 al 29/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 206, Part. 581 Qualità Seminativo arborato

		Superficie (ha are ca) mq. 19880
Dal 30/09/2013 al 18/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 Categoria C
Dal 19/12/2013 al 14/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 14, Sub. 22 Categoria A10
Dal 15/05/2014 al 10/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1) , Sub. 22 Categoria A10
Dal 11/08/2016 al 26/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 65 Categoria A10
Dal 27/01/2021 al 10/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 49 (D8); sub 11-12-21 (F5), sub. 51 (D1), Sub. 74 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub 86-99-135-136-137-187-188-189 (C6); 51 (D1, Sub. 74 Categoria A10
Dal 11/10/2022 al 20/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 206, Part. 664 sub. 101; 196, Sub. 197 Categoria C6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	206	664	74		A10	4°	vani 14	316 mq	5856,62 €	1°		
	206	664	101		C6	2	26 mq	26 mq	89,97 €	S1		
	206	664	196		C6	2	12 mq	12 mq	41,52 €	S1		
	206	664	197		C6	2	34 mq	34 mq	117,65 €	S1		
	206	664	51		D1				180 €	T		
	206	664	86		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1		
	206	664	99		C6	2	16 mq.	16 mq	55,36 €	S1		
	206	664	135		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1		

	206	664	136		C6	2	19 mq.	19 mq	65,74 €	S1	
	206	664	137		C6	2	18 mq.	18 mq	62,28 €	S1	
	206	664	187		C6	2	20 mq.	20 mq	69,21 €	S1	
	206	664	188		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	
	206	664	189		C6	2	17 mq.	17 mq	58,82 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale dei beni in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. Viceversa, la planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione ai sensi della vigente normativa.

Con il n. 252 unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 36.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare destinata a studi medici si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti.

Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.

PARTI COMUNI

I beni comuni catastalmente individuabili cui hanno diritto le unità immobiliari costituenti il lotto n. 36 hanno riferimento al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

- n. 664 sub. 75 (scannafosso perimetrale al piano interrato; corte, galleria e parcheggi al piano terreno; vani scala, ascensore, disimpegni e vani tecnici ai vari piani; terrazze ai piani primo e secondo; lastrico di copertura al piano terzo) quale bene non censibile a tutti i subalterni;
- n. 664 sub. 76 (rampe carrabili e passaggi pedonali dal piano terreno al piano interrato; corsie di scorrimento carrabili e pedonali al piano interrato) quali beni non censibili comuni ai subalterni dal 77 al 198 compresi del mappale 664.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla base degli accertamenti ipotecari effettuati al nominativo della società fallita e suoi danti causa sono emerse le servitù in appresso descritte gravanti sull'intero complesso immobiliare e derivanti dai seguenti atti:

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part. (unita con il n. 32) mediante la quale è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA con sede in Roma, a carico dell'appezzamento di terreno assegnato alla **** Omissis **** all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 303;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part. (unito con il n. 33) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato alla **** Omissis **** (all'epoca rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502) una superficie complessiva superiore a mq. 17.000. La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a **** Omissis **** nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n 472 - 514 - 516 assegnati a **** Omissis ****;

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part. (unito con il n. 34) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni dai mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 del foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia una superficie complessiva superiore a mq. 21.547,5.

La predetta servitù è stata costituita a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale 502 (assegnato a **** Omissis ****) nonché a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 472 - 514 - 516 (assegnati a **** Omissis ****);

* atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part. (unito con il n. 35) mediante il quale è stata costituita servitù di non edificare sul fondo servente assegnato a **** Omissis **** rappresentato al Catasto Terreni sul foglio di mappa n. 206 del Comune di Pistoia dai mappali 472 - 514 - 516 una superficie complessiva superiore a mq. 4.547,5

La predetta servitù è stata costituita a favore dei terreni rappresentati al Catasto Terreni di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 mappali 499 - 503 - 511 - 513 - 515 assegnati a Tredil Società per Azioni nonché a favore del terreno rappresentato al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 502 assegnato a **** Omissis ****;

* scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part. (unita con il n. 36) mediante la quale la Società **** Omissis **** (proprietaria del fabbricato posto in Comune di Pistoia loc. Sei Arcole via Sestini) ha costituito servitù a favore di Enel Distribuzione S.P.A. con sede in Roma ed a carico della cabina elettrica di trasformazione e consegna di un locale misure facente parte del suddetto fabbricato e distinto al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio 206 mappale 664 sub. 51 le seguenti servitù prediali:

a - servitù di consegna e smistamento energia elettrica esercitata sul locale destinato a cabina elettrica;

b - servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora e con qualsiasi mezzo d'opera,

l'accesso al locale cabina, all'esercizio ed alla manutenzione della cabina elettrica predetta; l'accesso avviene da via Gherardini o da via Bure Vecchia Nord tramite la viabilità interna identificata al Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75);

c - il diritto di collocare, mantenere e esercitare le condutture elettriche di collegamento della cabina elettrica alle reti ENEL Distribuzione di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto, pari a mt. 6, identificati al Catasto Fabbricati sul foglio 206 dal mappale n. 664 sub. 50 (oggi mappale n. 664 sub. 75).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare avente accesso da via Bure Vecchia Nord e da una rotonda in proseguimento da via Gherardini è disimpegnato da strade interne protette da sbarre automatiche a sancire la delimitazione fra strada privata e strada pubblica; presenta strutture portanti costituite da telai in cemento armato prefabbricato e da solai di tipo alveolare anch'essi prefabbricati; il piano interrato è perimetrato da muri di sostegno in cemento armato gettato in opera che costituiscono lo scannafosso dell'edificio, il tutto dotato di idonee opere di drenaggio ed impermeabilizzazione.

Le fondazioni sono realizzate con plinti poggianti su getti di calcestruzzo magro collegati con un reticolo ortogonale di cordoli in calcestruzzo armato impostati alla quota d'innesto dei pilastri.

Gli elementi principali delle strutture portanti in elevazione quali pilastri, travi in c.a.v., pannelli prefabbricati di tamponamento alleggeriti con inserto in polistirolo e polistirene, sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "Mabo Prefabbricati spa" mentre i solai di tipo alveolare sono stati realizzati in stabilimento dalla Società "MCN srl" di Ponte Buggianese (PT) e successivamente il tutto trasportato in cantiere e quindi, attraverso l'uso di gru, messo in opera.

In particolare i pilastri inseriti negli appositi alveoli sono stati inghisati con getto di completamento che realizza il vincolo di incastro al piede del pilastro; le travi risultano montate su mensole ovvero in testa al pilastro e bloccate alle estremità con idonei collegamenti per realizzare un vincolo di cerniera ed infine i solai sono stati posati a secco e una volta messe in opera le armature aggiuntive e quanto altro necessario, è stato realizzato il getto della soletta integrativa.

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia è stato possibile rilevare che i solai sono stati calcolati per sopportare i seguenti carichi accidentali:

- solaio alveolare piano terra 600 daN/mq
- solaio alveolare piano primo fuori terra 300 daN/mq
- solai alveolare piano secondo fuori terra 400 daN/mq
- solaio alveolare piano copertura 100 daN/mq

Trattandosi di una costruzione di tipo 2 (opere ordinarie) la stessa è stata progettata per una vita utile di progetto (vita nominale espressa in anni) pari ad anni 50 a partire dalla data di ultimazione e collaudo (dicembre 2013).

Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati in c.a.p. di tipo verticale, spessore cm. 25 oltre pacchetto isolante esterno, struttura metallica di sostegno con parete ventilata con rivestimento in cotto delle dimensioni di cm. 50 x 30 e parte con facciate strutturali a vetri; gli infissi esterni sono realizzati con profilati estrusi in alluminio elettrocolore con vetri termoisolanti riflettenti a bassa emissività.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è del tipo a tetto rovescio con guaina di impermeabilizzazione risvoltata sui parapetti in c.a. in elastomero bituminoso autoprotetta in superficie con scaglie di ardesia, sovrastante tessuto non tessuto di tipo pesante e ghiaia di fiume.

Sul lastrico solare di copertura sono installate le apparecchiature di tipo centralizzato per il riscaldamento/condizionamento, la ventilazione meccanica controllata, i pannelli fotovoltaici etc.

Il complesso immobiliare, articolato su tre piani fuori terra oltre piano interrato, risulta costituito da due corpi di fabbrica, denominati A (quello prospettante ad est e perciò lato Montale) et B (quello prospettante ad ovest e

perciò lato Pistoia) uniti tra loro da una galleria pedonale aperta e dalla piastra del parcheggio interrato.

Il piano terra di ciascun corpo di fabbrica ha destinazione urbanistica di attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, mentre i piani superiori (primo e secondo) hanno destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio.

Al piano interrato sono presenti i posti auto coperti con capacità di parcheggio pari a complessivi n. 495 autoveicoli.

I vari piani sono tra loro collegati da vani scala ed ascensore, alcuni dei quali collegano il piano interrato con il piano terreno ed altri il piano interrato con i piani terreno, primo e secondo; all'attualità sono in funzione solo alcuni dei predetti impianti ascensore.

Il complesso è dotato altresì di numerose scale di sicurezza realizzate in acciaio, alcune delle quali mettono in comunicazione il piano interrato con i piani terreno e primo (scale collocate ai 4 vertici della pianta poligonale del complesso all'interno di altrettante "torrette") ed altre collocate sulla terrazza a livello del piano primo collegate con il piano secondo ed una di esse anche con il lastrico solare di copertura.

Le murature interne di divisione tra le unità immobiliari sono realizzate parte con murature in blocchi tipo Poroton e/o blocchi in CLS vibrocompressi, murati con malta bastarda e parte in cartongesso con doppia lastra con interposto materassino isolante ignifugo; le tramezzature interne sono realizzate in cartongesso.

I lucernari presenti sui soffitti dei locali situati al piano terreno che terminano a livello del giardino botanico al piano primo, sono realizzati con profilati di alluminio estrusi e tamponati con doppia lastra di polimetilmetacrilato trasparente.

Le pavimentazioni esterne (viabilità privata) in genere sono costituite da elementi autobloccanti in calcestruzzo; i marciapiedi sono pavimentati in cotto; la galleria è pavimentata con mattonelle di gres porcellanato smaltato; i vani scala presentano pedate ed alzate rivestite con lastre di marmo e/o in gres porcellanato con parapetti in vetri temperati antinfortunistici; pianerottoli di riposo pavimentati in marmo e/o gres porcellanato; corridoi di disimpegno ai vari piani pavimentati con lastre di marmo e/o gres porcellanato e battiscopa in marmo.

A livello del calpestio del piano primo sono presenti ampi lastrici solari che fungono da copertura piana per gran parte dei fondi situati al piano terreno (destinati progettualmente ad attività di servizio al commercio/commercio all'ingrosso) sui quali è stato creato un giardino pensile di grandi dimensioni con messa a dimora di essenze ed alberature di varia natura con altezze che oscillano da mt. 3,50 e mt. 5 e con realizzazione di aiuole vegetali composte da prati ed essenze arboree mediterranee; il tutto montato su guaina bituminosa di materasso isolante con protezione antiradice mediante particolari sistemi di ancoraggio integrati con il solaio in modo tale da garantire la stabilità degli alberi anche con limitati spessori di terreno vegetale.

Il grande giardino pensile si sviluppa sui fronti perimetrali e centrali lasciando liberi percorsi e camminamenti per la libera fruizione del giardino e per il rispetto dei vincoli normativi in materia di sicurezza.

I suddetti percorsi e camminamenti sono pavimentati con elementi in cotto ed in minima parte in cemento, entrambi di tipo galleggiante.

Un complesso e specifico impianto di irrigazione, alimentato da pozzi artesiani e stoccaggio delle acque in cisterne interrate, garantisce il corretto fabbisogno idrico per le piante ed il prato.

Il complesso immobiliare è dotato di moderni impianti VRV-VRF (Variant Refrigerant Volume o Variant Refrigerant Flow) del tipo ad espansione diretta, suddivisi per "blocco scala A" e "blocco scala B" ed ulteriormente per i piani primo e secondo, completi di unità esterne dotate di compressore e di batterie di scambio.

Attraverso linee distributive collocate all'interno delle controsoffittature e/o cavedi e realizzate in genere con tubazioni multistrato (o similari) opportunamente coibentate, vengono alimentate le singole unità interne le quali comprendono, oltre al ventilatore (fancoil a 4 vie a soffitto), la batteria di scambio, la valvola termostatica elettronica e la valvola di deviazione a cassetto.

Si tratta pertanto di impianti frigoriferi con inversione di ciclo, nei quali le unità interne lavorano in riscaldamento o in raffrescamento a seconda della stagione, garantendo la possibilità di agire sulla regolazione della temperatura interna per ogni singolo locale e sulla velocità del ventilatore.

L'impianto di riscaldamento / condizionamento è integrato da due impianti centralizzati a servizio rispettivamente della sala A et della scala B per il rinnovo forzato dell'aria in grado di assicurare e mantenere i corretti ricambi d'aria in ogni ambiente e la corretta salubrità tramite trattamenti di filtrazione.

Le spese relative al condizionamento estivo ed invernale e trattamento aria per le singole unità immobiliari vengono addebitate in base ai Kwh di energia consumati, e relativamente a quelle per il trattamento aria, rapportate alla SUL di ciascuna unità immobiliare, previa contabilizzazione dell'energia rilevata dal sistema computerizzato dell'impianto ed attribuite mese per mese a ciascuna unità immobiliare.

Le unità immobiliari situate ai piani primo e secondo destinate ad attività direzionale/direzionale di servizio sono dotate altresì dei seguenti ulteriori impianti:

- impianto elettrico idoneo per l'uso direzionale con canalizzazioni inserite nelle pareti in cartongesso e/o nelle controsoffittature, allacciato al contatore per fornitura in BT Kw 3 per ciascuna unità collocato in apposito vano comune al piano terreno; in alcuni casi i singoli conduttori hanno richiesto incrementi di potenza ed adattamenti speciali;
- approvvigionamento dell'acqua tramite contatore generale intestato a Sirim Investimenti spa con contabilizzazione dei consumi mensili tramite lettura dei contatori interni alle unità immobiliari, effettuata da personale della predetta società e fatturati secondo quanto contrattualizzato con Publiacqua spa;
- utenze telefoniche e trasmissione dati, con dotazione per ciascuna unità immobiliare di un punto di collegamento con le linee Telecom tale da consentire l'adattamento per le necessità di ogni singolo utente;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto rilevazione incendi con sensori applicati al controsoffitto.

Per i fondi collocati al piano terreno, realizzati per la quasi totalità al grezzo, esistono le sole predisposizioni per le tubazioni di distribuzione degli impianti VRV – VRF e, limitatamente ad alcune porzioni, le canalizzazioni per il ricambio d'aria e per l'impianto antincendio; risultano completamente mancanti i macchinari e le apparecchiature. Alcuni fondi situati al piano terreno del blocco scala B, in passato locati a terzi, ed altri per i quali erano state avviate trattative di locazione, risultano dotati anche degli impianti VRV – VRF e di ricambio d'aria, con macchinari ed apparecchiature collocate sul giardino pensile al piano primo ovvero nello scannafosso al piano interrato. Tuttavia, trattandosi di impianti inattivi da alcuni anni ed interessati in alcuni casi da asportazione in modo maldestro di apparecchiature (arrecando altresì danneggiamenti alle controsoffittature ed agli impianti), nessuna garanzia può essere offerta in ordine al loro funzionamento.

Nel grande fondo al piano terreno del blocco scala A, interessato da interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di un ristorante, sono presenti altresì le canalizzazioni per estrazione dell'aria viziata dalle cappe aspiranti ed altri impianti specifici per l'attività di ristorazione.

All'attualità la Curatela Fallimentare della società Sirim Investimenti spa contabilizza a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile per ogni metro quadrato di SUL (salvo conguaglio) afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento / raffreddamento delle parti comuni;
- alla manutenzione generale delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

Sulla base degli Attestati di Prestazione Energetica redatti dall'ing. Francesco Gaggioli di Pistoia riferiti a tutte quante le unità immobiliari dislocate ai piani terreno, primo e secondo (ivi comprese quelle mai completate funzionalmente), risulterebbe che le varie unità ricadono nella classe energetica più virtuosa "classe A".

Tale favorevole presupposto risulterebbe ottenuto attraverso un'adeguata coibentazione dei muri perimetrali e degli infissi, la installazione di sistemi di riscaldamento/condizionamento di nuova generazione, con notevoli vantaggi dal punto di vista energetico ed anche economico per gli utilizzatori.

Tale asserzione è confermata dai bassi costi gestionali contabilizzati mensilmente dalla Curatela Fallimentare della Società Sirim Investimenti spa a carico delle singole unità immobiliari attualmente condotte in locazione da terzi. Con il n. 37 unisce una documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center".

Il complesso immobiliare infine dispone di:

- condotte fognarie per le acque reflue collegate alla fognatura nera che corre lungo la via Bure Vecchia Nord,

previo trattamento in apposite fosse biologiche ed impianti di sollevamento;

- rete di smaltimento acque meteoriche convogliate verso la fognatura comunale collocata nella sede stradale di via Bure Vecchia Nord;
- impianto antincendio costituito da tre gruppi di pressurizzazione idrici di tipo monoblocco in acciaio, realizzati con motopompa, elettropompa e pompa booster, uno dei quali destinato all'impianto antincendio a idranti, il secondo a servizio dell'impianto sprinkler a servizio dell'autorimessa ed il terzo a servizio dell'impianto a idranti e a naspi per il resto dell'edificio.

I tre locali pompa del tipo monoblocco sono stati collocati all'esterno dell'edificio al di sotto del piano di campagna e precisamente due di essi nell'area a verde situata a nord del complesso di proprietà del Comune di Pistoia ed il terzo nell'angolo sud - ovest del complesso su area di proprietà della Società fallita.

All'attualità risultano in funzione e quindi completi delle varie apparecchiature e cisterne per l'acqua soltanto il gruppo di pressurizzazione situato a nord - ovest e quello in angolo sud - ovest in quanto l'ulteriore gruppo situato a nord - est non è mai stato completato;

- parcheggi collocati al piano terreno all'esterno dell'edificio nell'ambito della corte comune lati nord, est ed ovest.

E' da notare che a seguito dell'atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) è riservato in favore delle due unità immobiliari ad uso direzionale di proprietà della C.F. Paccosi e Santini srl in liquidazione, il solo diritto d'uso di natura obbligatoria e non reale, sopra due posti auto scoperti situati nel resede esterno lato via Bure Vecchia Nord - lato est del complesso (rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 75, quale bene comune non censibile) e privi perciò di autonoma identificazione catastale. La esatta individuazione dei citati due posti auto risulta dall'elaborato grafico allegato sotto lettera "A" al citato atto di individuazione catastale, sul quale, gli stessi sono evidenziati con colorazione gialla.

La dotazione specifica dei parcheggi afferenti il complesso immobiliare risulterebbe superiore a quella necessaria, essendo stata calcolata, in riferimento alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. sull'intero volume realizzato e in riferimento alla superficie destinata al commercio all'ingrosso secondo il seguente parametro (2,0 mq/mq x 0,20) sulla superficie utile delle unità immobiliari con destinazione di servizio al commercio/commercio all'ingrosso poste al piano terra.

Sulla base del contenuto dei titoli edilizi abilitativi risulterebbe infatti che i posti auto necessari per il rispetto degli standard sono in numero di 435 {di cui n. 283 per il rispetto della Legge n. 122/1989 (volume mc. 70653,29 : 10 : 25) e di n. 152 per il commercio all'ingrosso (S.U. piano terra mq. 9.467 x 2 x 0,20 : 25), mentre quelli effettivamente realizzati risulterebbero essere in numero di 579 (di cui n. 495 al piano interrato, n. 80 al piano terreno oltre a n. 4 per autoarticolati)}.

Quanto sopra riveste notevole importanza per la futura utilizzazione dei fondi situati al piano terreno sia con riferimento alle destinazioni d'uso previste dai titoli edilizi abilitativi (attività di servizio al commercio quali "espositivo" e "deposito", ovvero di commercio all'ingrosso) sia alle ulteriori e più favorevoli destinazioni d'uso previste dalla variante n. 9 al Regolamento Urbanistico (n. 1 esercizio di vicinato non alimentare per una superficie di vendita minore a mq. 300 e n. 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna), previsione questa subordinata tuttavia alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto di vari adempimenti.

Per questi motivi è stato deciso di attribuire i posti auto in eccedenza rispetto allo standard di cui alla Legge n. 122/1989, ai fondi situati al piano terreno, previo frazionamento catastale dei numero 495 stalli esistenti al piano interrato (già contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 49), fatta eccezione per n. 8 posti auto riservati a portatori di handicap rimasti in comproprietà tra tutte quante le unità immobiliari facenti parte del complesso polifunzionale. Con il n. 39 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione.

Al citato atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925 (unito con il n. 38) hanno fatto seguito:

- domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia, unita con il n. 125;
- domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia, unita con il n. 126;
- accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part; unito con il n. 127.

L'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 risulta pavimentata con mattonelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60 x 30 con battiscopa in legno; le controsoffittature sono realizzate con pannelli in cartongesso con inseriti corpi illuminanti, rilevatori ottici di fumi, fancoil per riscaldamento/condizionamento e bocchette per impianto di ventilazione meccanica; le porte di accesso ai corridoi comuni sono realizzate con profili in alluminio preverniciato con specchiare a vetri; le porte interne sono in laminato tamburato con interno a nido d'ape; i servizi igienici, pavimentati con mattonelle in ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20 x 20 e rivestiti a parete fino ad un'altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 2,40 con mattonelle di ceramica smaltata di vari formati (cm. 60 x 20 - cm. 20 x 20 - cm. 10 x 10) risultano dotati di sanitari in vetroresina china con rubinetterie monoforo, termoarredi e scaldabagni elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno alle murature protetto da canalette rigide in pvc. Stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità dei singoli impianti e delle lavorazioni in genere (anche in materia di inquinamento acustico, isolamento termico etc), nessuna garanzia può essere offerta ai futuri aggiudicatari, per vizi e mancanza delle polizza assicurativa indennitaria postuma per eventuali difetti di costruzione (ex art. 4 D.Lgs 122/2005 e s.m.i.), in quanto di tale circostanza è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/08/2015
- Scadenza contratto: 21/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 702,50

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 3.000,00

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia (lotto n. 36) ha formato oggetto di stipula del contratto di locazione che interessa anche le unità immobiliari contigue contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (lotto n. 24) e n. 664 sub. 73 (lotto n.

35) stipulato in data 22/07/2015 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 21/08/2015 al n. 3507/T mod. 3T.

Dopo numerose variazioni intercorse fra le parti, le unità immobiliari concesse in locazione al **** Omissis **** risultavano quelle contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (comprendente il lotto n. 24); n. 664 sub. 64 (oggi mappale n. 664 sub. 73, comprendente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 65 (oggi mappale n. 664 sub. 74, comprendente il lotto n. 36).

La durata della locazione è stabilita in anni 9 decorrenti dalla data di stipula del contratto definitivo di locazione dell'immobile, rinnovabile tacitamente per ulteriori 6 anni alla prima scadenza del contratto di locazione, con facoltà di impedire la rinnovazione del contratto comunicando la disdetta all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 mesi prima della prima scadenza.

Risulta concessa la facoltà al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile oggetto del contratto di locazione, dandone di volta in volta comunicazione alla locatrice; il conduttore rimarrà unico referente e responsabile nei confronti della locatrice per tutte le obbligazioni assunte.

L'unità immobiliare contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 13 costituente il lotto n. 24 risulta comprendere numerosi studi medici ed un centro di fisioterapia.

Il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le suddette 3 unità immobiliari risulta pari ad € 5.450,00 (corrispondente ad € 65.400,00 annui) di cui € 4.339,75 riferiti alla porzione 1 (comprendente i sub. 13 et sub. 73) ed € 1.110,17 riferiti alla porzione 2 (comprendente il sub. 74), mentre il canone mensile corrisposto dal **** Omissis **** risulta pari ad € 2.831,00 corrispondente a € 33.972,00 annui e ciò in virtù di asseriti accordi fra le parti.

In conclusione:

- il canone di locazione mensile complessivamente pattuito per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 5.450,00;
- il canone di locazione mensile complessivamente corrisposto per le porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulta pari ad Euro 2.831,00;
- tenuto conto che la superficie utile netta delle porzioni 1 et 2 (comprendenti i lotti n. 24 - 35 et 36 della presente perizia) risulterebbe pari a complessivi mq. 1.134,00 (di cui mq. 427,00 lotto n. 24; mq. 426,00 lotto n. 35 et mq. 281,00 lotto n. 36) ne consegue che il canone mensile attualmente corrisposto {pari ad €/mq. 2,50 (€ 2.831,00 : mq. 1134)} rapportato alla superficie utile netta del lotto n. 36, risulta pari ad € 702,50 (mq. 281,00 x €/mq. 2,50).

Tenuto conto della tipologia costruttiva, del grado di finitura e di efficientamento energetico dell'intero complesso polifunzionale e dell'unità immobiliare di che trattasi, nonché della dotazione di ampi spazi destinati a parcheggio (sia coperti che scoperti) della destinazione d'uso prevista progettualmente per le varie porzioni e precisamente:

- attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso/direzionale di servizio per i fondi dislocati al piano terreno;
- attività direzionale ovvero direzionale di servizio per le unità immobiliari dislocate ai piani primo e secondo; e considerati altresì i valori locativi medi praticati nel mercato immobiliare di Pistoia per beni simili od assimilabili a quello di cui trattasi, assunti anche attraverso Agenzie Immobiliari ed operatori specifici di zona, lo scrivente segnala che il canone di locazione congruo per l'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è pari ad Euro 3.000,00 mensili (mq. 281,00 di S.U. netta x €/mq 10,70).

Si segnala inoltre che con contratto di affitto di azienda autenticato nelle firme dal notaio Mario Muscariello di Montemurlo in data 02/02/2023 rep. 35423 racc. 18479, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato in data 07/02/2023 al n. 1586 serie 1T (unito con il n. 209), la Società **** Omissis **** ha concesso in affitto alla Società **** Omissis **** con sede in Borgo San Lorenzo (Fi) l'azienda avente sede in Pistoia via Bure Vecchia Nord nc. 115 per l'esercizio dei servizi degli studi medici di medicina generale, visite mediche e nel settore della medicina specialistica.

In virtù del suddetto contratto di affitto di azienda, la Società affittuaria è subentrata nella fruizione delle unità

immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 13 (costituente il lotto n. 24); n. 664 sub. 73 (costituente il lotto n. 35) et n. 664 sub. 74 (costituente il lotto n. 36).

Con nota a mezzo mail in data 07/11/2023 i Curatori Fallimentari hanno trasmesso allo scrivente il provvedimento emesso dal Giudice Delegato dott. Nicoletta Maria Caterina Curci in data 27/10/2023 che autorizza i Curatori Fallimentari alla stipula di un atto transattivo con la Società "MED CARE" volto esclusivamente alla ridefinizione dell'importo di locazione, canone che deve intendersi ad oggi così modificato:

- € 4.000,00 oltre Iva per il periodo dall'1/10/2023 al 31/12/2023;
- € 4.600,00 oltre Iva per il periodo dal 1° gennaio 2024 - 30 aprile 2024;
- € 5.400,00 oltre Iva per il periodo 1° maggio 2024 - 30 settembre 2024;
- € 6.000,00 oltre Iva per il periodo che va dal 1° ottobre 2024 in poi.

I Curatori hanno informato che la transazione è stata perfezionata per scambio di mail via PEC.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1999 al 27/07/1999	**** Omissis ****	atto pubblico di assegnazione di beni sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	30/06/1999	137846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	14/07/1999	5833	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	28/07/1999	138289	34929
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	13/09/1999	7649	4982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	03/08/1999	42607			
Dal 09/01/2001 al	**** Omissis ****	atto pubblico ricognitivo di dati catastali			

15/11/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Misurale Maurizio di Roma	09/01/2001	145606	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	25/01/2001	701	455
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Roma	18/01/2001	10012	
Dal 16/11/2007 al 18/09/2012	**** Omissis ****	atto di scissione parziale, non proporzionale, a favore di società preesistenti e di società di nuova costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	16/11/2007	23562	8864
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/12/2007	12941	6754
		Registrazione			
				Presso	Data
		Ufficio del Registro di Pistoia	11/12/2007	8434	
Dal 19/09/2012 al 20/09/2023	**** Omissis ****	verbale di assemblea di trasformazione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia	19/09/2012	32537	13694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/10/2012	7488	5415
		Registrazione			
				Presso	Data
		Ufficio del Registro di Pistoia	15/10/2012	5883	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846;
- con il n. 41 la nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929;
- con il n. 42 la domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999;
- con il n. 43 la nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606;
- con il n. 44 l'atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007;
- con il n. 45 il verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014



Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015



Trascrizioni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 19/01/2001

Reg. gen. 514 - Reg. part. 344

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1) Con atto autentificato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522 (unito con il n. 50), la **** Omissis **** ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area oggi appartenente alla Società fallita e su altre aree contigue, nonché per infrastrutture varie. La durata della Convenzione era fissata in anni 10 dalla data della sua stipulazione (12/12/2000). 2) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971 (unito con il n. 51) la Società **** Omissis **** e la **** Omissis **** in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Reg. Part. hanno

ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia, la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica del piano di lottizzazione convenzionata, ivi comprese le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri e degli extraoneri di urbanizzazione. In particolare la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde di mq. 8450; rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 569 di mq. 8450. 3) Con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen n. 284 e Reg. Part. 199 (unito con il n. 52) la Società **** Omissis **** e la Società **** Omissis **** in ottemperanza ed in esecuzione ai disposti degli articoli della Convenzione rogata dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 trascritta a Pistoia il 19/01/2001 al n. 344 del Registro Particolare hanno ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione convenzionata, sulle quali dovranno essere realizzate a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai seguenti Permessi di Costruire: -n. 120 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 121 del 08/10/2010 (relativo alle aree cedute dalla **** Omissis ****); -n. 43 del 16/03/2006 relativo alla costruzione della cabina elettrica in corso di realizzazione sull'ulteriore area ceduta dalla **** Omissis ****. Più precisamente la Società **** Omissis **** ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di due aree scoperte della superficie catastale complessiva di mq. 5752; rappresentate al catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pistoia il 13/01/2007

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 641

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313 (unito con il n. 53), la **** Omissis **** si è obbligata a qualsiasi titolo nei confronti del Comune di Pistoia per sé, successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, tra l'altro, a: -a mantenere in essere il fabbricato colonico prospiciente la via Sestini, sito nella proprietà di cui alle premesse, secondo il disposto del richiamato Piano Strutturale del Comune di Pistoia ed ai sensi dell'art. 34 delle NTA del Piano Strutturale; -a mantenere all'interno del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 12/12/2000 la superficie utile massima complessivamente edificabile per le nuove costruzioni in mq. 70.000 comprensiva della superficie utile equivalente a quella della casa colonica che viene mantenuta e ristrutturata; -a cedere gratuitamente al Comune di Pistoia, a sua semplice richiesta, una porzione di area edificabile già urbanizzata che consenta la realizzazione di una superficie utile lorda di entità equivalente alla casa colonica non demolita da reperire di comune accordo all'interno dell'area oggetto del Piano di Lottizzazione e comunque nell'ambito delle aree destinate ad uffici. Tale superficie è espressamente esclusa da quella complessiva di mq. 70.000.

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2017

Reg. gen. 6075 - Reg. part. 3972

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La Domanda Giudiziale (unita con il n. 55) colpisce oltre a due unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano 2° non oggetto di perizia (in quanto non colpite dal pignoramento immobili

che ha dato origine alla presente Procedura Esecutiva), anche il mappale n. 664 sub. 49 (comprendente l'intero piano interrato destinato a parcheggio) ed è conseguente alla scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare (unito con il n. 56). Nel preliminare di compravendita (ed anche nella domanda giudiziale) è precisato che nella promessa di compravendita sono compresi due posti auto al piano interrato identificati al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 da porzione del mappale n. 664 sub. 49 (come da planimetria unità sub. B al preliminare di compravendita) nonchè i diritti di uso esclusivo su ulteriori due posti auto situati nel resede esterno, lato via Bure Vecchia, facenti parte della maggiore consistenza del mappale n. 664 sub. 50; viceversa nella nota di trascrizione della domanda giudiziale Reg. Part. 3971 del 26/07/2017 è indicato l'intero mappale n. 664 sub. 49 che comprende complessivi n. 496 posti auto. In data 21/06/2021 è stata pubblicata la Sentenza n. 557/2021 RG n. 2307/2017 - rep. 1158/2021 del 21/06/2021 con la quale il Tribunale di Pistoia ha accolto la domanda formulata dalla **** Omissis **** ex art. 2932 C.C. di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita del 12/11/2014 per notaio L. Zogheri (anch'essa unita con il n. 56)

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

Annotazioni a iscrizioni

- **scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri in data 07/09/2010 rep. 29348/11753**

Iscritto a Pistoia il 05/10/2010

Reg. gen. 7882 - Reg. part. 1203

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 60 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale è stato liberato dall'ipoteca il terreno contraddistinto dal mappale n. 569 del foglio di mappa n. 206 con superficie catastale di mq. 8450

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri in data 24/11/2010 rep. 29737/11982**
Iscritto a Pistoia il 10/12/2010
Reg. gen. 9948 - Reg. part. 1569
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1569 del 10/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 720.000,00
- **scrittura privata autenticata nelle firme da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 13/12/2010 rep 29839/12040**
Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
Reg. gen. 10504 - Reg. part. 1678
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 61 viene unita la domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) con la quale sono stati liberati dall'ipoteca due appezzamenti di terreno rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 di mq. 3870 e n. 583 di mq. 1882.
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/07/2011 rep 30930/12709**
Iscritto a Pistoia il 09/08/2011
Reg. gen. 6744 - Reg. part. 985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 985 del 09/08/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 800.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/10/2011 rep. 31113/12815**
Iscritto a Pistoia il 10/10/2011
Reg. gen. 7706 - Reg. part. 1130
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1130 del 10/10/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 960.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 11/11/2011 rep. 31273/12913**
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8857 - Reg. part. 1292
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1292 del 23/11/2011 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.092.000,00
- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 12/01/2012 rep 31579/13117**
Iscritto a Pistoia il 02/02/2012
Reg. gen. 1018 - Reg. part. 109
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 109 del 02/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.258.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 17/02/2012 rep 31713/13190**

Iscritto a Pistoia il 28/02/2012

Reg. gen. 1673 - Reg. part. 178

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la di domanda di annotazione Reg. Part. 178 del 28/02/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.200.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 29/03/2012 rep 31897/13299**

Iscritto a Pistoia il 18/04/2012

Reg. gen. 2908 - Reg. part. 321

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 321 del 18/04/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.435.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 06/06/2012 rep. 32163/13458**

Iscritto a Pistoia il 15/06/2012

Reg. gen. 4476 - Reg. part. 517

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la nota di domanda di annotazione Reg. Part. 517 del 15/06/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 535.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 03/12/2012 rep 6164/2582**

Iscritto a Pistoia il 07/12/2012

Reg. gen. 9078 - Reg. part. 1329

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (unita con il n. 62) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 2.000.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/05/2013 rep 33678/14353**

Iscritto a Pistoia il 14/06/2013

Reg. gen. 4237 - Reg. part. 593

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 593 del 14/06/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.860.000,00

- **atto pubblico ricevuto da notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 25/06/2013 rep 33833/14442**

Iscritto a Pistoia il 08/07/2013

Reg. gen. 4849 - Reg. part. 693

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 693 del 08/07/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 900.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 07/08/2013 rep. 34043/14577**

Iscritto a Pistoia il 12/08/2013

Reg. gen. 6071 - Reg. part. 837

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 837 del 12/08/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 740.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/09/2013 rep. 34181/14654**

Iscritto a Pistoia il 09/10/2013

Reg. gen. 6865 - Reg. part. 936

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 936 del 09/10/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 815.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 04/11/2013 rep. 34361/14765**

Iscritto a Pistoia il 18/11/2013

Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1040

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1040 del 18/11/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 1.003.000,00

- **atto pubblico ricevuto dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 27/11/2013 rep. 34454/14820**

Iscritto a Pistoia il 09/12/2013

Reg. gen. 8175 - Reg. part. 1099

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 1099 del 09/12/2013 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione del mutuo nella misura di Euro 682.000,00

- **atto di erogazione, quietanza e proroga del periodo di preammortamento di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 14/02/2014 rep. 34796/15043**

Iscritto a Pistoia il 06/03/2014

Reg. gen. 1458 - Reg. part. 167

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con la domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (unita con il n. 63) (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011) la parte mutuataria ha dichiarato di avere ricevuto l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella misura di Euro 3.000.000,00

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con il n. 64 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA.

Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi.

Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti:

- reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti;
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018;
- soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale;
- versamento del valore degli extra- standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente:

* € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento;

* € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento;

* € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile.

In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66.

Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Gli accertamenti effettuati presso il Comune di Pistoia hanno permesso di rilevare che:

- il complesso polifunzionale ricade all'interno di una più vasta area interessata da Piano Urbanistico Preventivo approvato in data 23/10/2000 con Delibera C.C. n. 235 e denominato "Progetto Generale di Sistemazione dell'intera zona per Attrezzature e/o Impianti di Interesse Generale";
- la dante causa Società Italiana Realizzazioni Immobiliari S.I.R.IM Società a Responsabilità Limitata con atto autenticato nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 (unito con il n. 50) ha stipulato con il Comune di Pistoia una Convenzione finalizzata a disciplinare un intervento edilizio sull'area "ex Pallavicini" che prevedeva la realizzazione di complessivi mq. 71.000 di edificato (dei quali una capacità edificatoria pari a mq. 17.000 sono stati poi attribuiti alla Società "SIRIM INVESTIMENTI SRL" con Determina Dirigenziale del Comune di Pistoia n. 1539 del 14/06/2010 sulla base di atto di scissione stipulato in data 16/11/2007), oltre alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- con atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 (unito con il n. 53) le società proprietarie delle aree "ex Pallavicini" interessate dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si sono obbligate irrevocabilmente tra l'altro, a cedere al Comune di Pistoia tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; - la società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 (unito con il n. 51) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà di un'area a verde per complessivi mq. 8.450 (NCT Pistoia foglio 206 mappale 569);
- la Società fallita con atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840/12041 (unito con il n. 52) ha ceduto e trasferito a titolo gratuito al Comune di Pistoia la piena proprietà delle aree con destinazione pubblica comprese nel Piano di Lottizzazione Convenzionata sulle quali dovevano essere realizzate, a cura e spese delle società cedenti, le opere previste dai Permessi di Costruire e, per quanto di competenza di SIRIM INVESTIMENTI SRL dal Permesso di Costruire n. 120 del 08/10/2010 (area della superficie di mq. 5752 rappresentata al Catasto Terreni di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali n. 582 et n. 583);
- il complesso polifunzionale con destinazione mista "terziaria - direzionale" denominato "Pallavicini Center" è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - a) Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010
 - * Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (Pratica Edilizia n. 585/2010 - Pratica SUAP n. 17571/2010) per realizzazione edificio a destinazione direzionale e commerciale, conseguente a domanda prot. SUAP n. 20770 del 30/03/2010.Allo stesso hanno fatto seguito:
 - Atto unico prot. n. 55031 del 14/09/2010 a seguito di domanda del 31/03/2010 prot. 20770 per conformità antincendio;
 - Comunicazione inizio lavori per allestimento cantiere e realizzazione scavi prot. 29333 del 17/05/2011;
 - Comunicazione inizio lavori strutturali prot. 47497 del 28/07/2011; il tutto unito in copia con il n. 67.
 - b) Provvedimento unico SUAP prot. n. 69632 del 17/11/2011
 - * Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010).Il progetto di variante prevede una leggera riduzione della S.U. (passata da mq. 16971 a mq. 16537), del volume (passato da mc. 76766 a mc. 70569), dell'altezza fuori terra (passata da mt. 12,64 a mt. 12,29) nonché modifiche delle opere di finitura esterna; il tutto unito in copia con il n. 68.
 - c) Provvedimento unico SUAP prot. n. 75425 del 05/11/2013 (pratica SUAP n. 25921/2013)
 - * Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno.Il tutto unito in copia con il n. 69
 - d) Le pratiche anzidette si sono concluse con il deposito avvenuto in data 23/12/2013 al n. 89532 di protocollo generale del Comune di Pistoia della Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i. (unito con il n. 70).Le opere di urbanizzazione relative all'area "ex Pallavicini" sono state realizzate in forza dei seguenti Permessi

di costruire:

- n. 43/2006;
- n. 120/2010;
- n. 121/2010;
- n. 7 del 15/04/2014 (rinnovo P. di C. n. 120 del 08/10/2010).

Successivamente alcune porzioni del complesso hanno formato oggetto di interventi edilizi consistenti, tra l'altro, in diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, fusione con parziale cambio di destinazione d'uso in base alle pratiche edilizie appresso citate, interventi questi effettuati senza provvedere al pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione adducendo, tra l'altro, le seguenti motivazioni:

- la Legge Regionale Toscana del 2014 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso che non comporta opere edilizie, non risulta oneroso allorquando la destinazione d'uso finale comporti un carico urbanistico inferiore o uguale a quello originario;

- l'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sussiste solo nel caso di un effettivo accrescimento del carico urbanistico, come rilevabile dalla nutrita giurisprudenza a livello nazionale, tutta orientata nel riconoscere quale presupposto imponibile per il pagamento dei contributi di urbanizzazione la domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento (rete viaria, fognature etc) che sia indotta alla destinazione d'uso concretamente impressa al manufatto. In relazione al contenuto delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relative a CIL, CILA, SCIA ed alle relative Attestazioni di Agibilità in relazione alle quali, nel termine previsto dalla vigente normativa, il Comune di Pistoia non si è opposto, lo scrivente segnala che trattasi di "atti privati" rientranti nella competenza e responsabilità del professionista esterno "asseveratore" e non di titoli edilizi "rilasciati" dalla Pubblica Amministrazione.

Conseguentemente le determinazioni in ordine ai contenuti, efficacia, completezza e correttezza di ciascuna pratica, sono demandate ai soggetti potenzialmente interessati all'acquisto, trattandosi di vendita giudiziaria con esclusione perciò della garanzia per vizi di qualunque genere, mancanza di qualità etc.

• Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014); la C.I.L. anzidetta riferita alle unità immobiliari contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 2 et sub. 3 (costituenti rispettivamente i beni n. 1 et n. 2), viene unita con il n. 71;

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40). La pratica, unita con il n. 72, si è conclusa con il deposito in data 18/02/2015 al n. 14031 di protocollo, della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato.

• C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015), per variazioni interne distributive con modifiche della destinazione d'uso alle seguenti unità immobiliari tutte situate al piano primo:

- u.i. mappale n. 664 sub. 13 da uffici ad attività sanitaria con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) da uffici ad attività sanitaria, con esecuzione di opere interne;

- u.i. mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74) da uffici ad attività sanitaria, senza esecuzione di opere;

- u.i. mappali n. 664 sub. 10 (oggi contraddistinta dai mappali n. 664 sub. 66 et sub. 67) da uffici a scuola per l'infanzia, senza esecuzione di opere.

Con nota in data 15/04/2015 è stato comunicato che i lavori di cui alla C.I.L. sopra indicata sono stati completamente ultimati; la suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 73.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita, tra l'altro, alle seguenti unità immobiliari e ad alcuni posti auto al piano interrato (questi

ultimi privi di propria rappresentazione catastale essendo l'intero piano interrato destinato ad autorimessa collettiva originariamente contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 49):

- mappale n. 664 sub 13;
- mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73);
- mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74);
- mappale n. 664 sub. 40;
- mappale n. 664 sub. 46;
- mappale n. 664 sub. 47;
- mappale n. 664 sub. 48.

L'attestazione di agibilità viene unita con il n. 74.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015) – codice istanza 31347/2015 - codice pratica telematica n. 0951 del 09/04/2015, per interventi di manutenzione straordinaria consistenti in: - frazionamento dell'U.I. posta al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 4 in due u.i. con opere volte ad integrare i servizi igienici; a seguito del frazionamento le due unità immobiliari derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 52;
- mappale n. 664 sub. 53 (oggi mappale 664 sub. 55);
- accorpamento di n. 2 u.i. ad uso ufficio al piano primo contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 16 e n. 664 sub. 17; l'unità immobiliare originata dalla fusione ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: - mappale n. 664 sub. 54 (oggi identificata, a seguito di successivo frazionamento, dai mappali n. 664 sub. 60 et 664 sub. 61). Con nota in data 10/07/2015 è stata presentata la comunicazione di fine lavori con allegate tavole progettuali relative allo stato finale ed allo stato sovrapposto, oltre alla documentazione catastale.

La suddetta pratica edilizia viene unita con il n. 75.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 52 et sub. 53 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La suddetta Attestazione di Agibilità e di uso viene unita con il n. 76

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) – codice istanza 32063/2015 del 29/07/2015 codice pratica telematica n. 1319/2015, riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 53 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 55, per cambio di destinazione d'uso senza opere da "commerciale" a "direzionale di servizio" (attività sanitaria).

All'interno della pratica (unita con il n. 77) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) codice istanza 32266/2015 - codice pratica telematica n. 1301 del 14/09/2015, per opere edilizie relative a:

- realizzazione di tramezzature interne e altre piccole modifiche di adeguamento ai servizi igienici all'interno dell'u.i. posta al piano 2°; rappresentata al Catasto Fabbricati di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 30;
- lievi modifiche alle tramezzature di n. 2 u.i. poste al piano 2°; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 25 (oggi mappale n. 664 sub. 56) e n. 664 sub. 26 (oggi mappale n. 664 sub. 69).

All'interno della pratica (unita con il n. 78) non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

• Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 – codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A – n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 – rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i.

contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 55 - sub. 56 e sub. 30 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 98817 del 27/10/2015 viene unita con il n. 79.

- Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 06/04/2016 per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014, per la esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria:

- eliminazione dell'unità immobiliare posta al piano terreno (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 7), con conseguente accorpamento di una porzione della stessa all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 8 e di altra porzione all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 6, con integrazione dei servizi igienici; in conseguenza degli interventi di frazionamento e fusione, le due u.i. derivate hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

- mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62),

- mappale n. 664 sub. 59;

- divisione dell'unità immobiliare posta al piano primo (foglio di mappa n. 206 mappale n. 664 sub. 54) con frazionamento in n. 2 U.I. che hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali;

- * mappale n. 664 sub. 60;

- * mappale n. 664 sub. 61.

In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori.

La Pratica Edilizia n. 760/2016 viene unita con il n. 80

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58 (oggi mappale 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 46678/2015 viene unita con il n. 81

- CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014, per cambio di destinazione d'uso da "Attività di Servizio al commercio" a "Direzionale" per l'unità immobiliare situata al piano terreno contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 58.

L'unità immobiliare a seguito del cambio di destinazione d'uso ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 62.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 57332/2016 viene unita con il n. 82

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Luca Aldo Mario De Caroli di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 62 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

La certificazione di Agibilità "parziale" prot. 58859/2016 viene unita con il n. 83

- CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016) presentata dalla locataria "Decumano Holding srl" ai sensi dell'art. 136 comma 2 lettere a) et g), comma 3, L.R. 65/2014 per modifiche alle unità immobiliari situate al piano 1° contraddistinte rispettivamente dal mappale n. 664 sub. 14 (oggi mappale n. 664 sub. 73) e dal mappale n. 664 sub. 22 (oggi mappale n. 664 sub. 74), consistenti in modifiche alla distribuzione interna con traslazione di superficie da una unità immobiliare all'altra e accorpamento di superficie condominiale ad una delle due con conseguente trasformazione di S.U.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. 74682/2016 viene unita con il n. 84.

- Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch.

Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 65 et sub. 64 (oggi rispettivamente sub. 73 et sub. 74 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione di Agibilità "parziale" prot. 96245/2016 viene unita con il n. 85

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo e adeguamento impianti; rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dai mappali: * n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36 (oggi contraddistinte dal mappale n. 664 sub. 68);

- variazioni alla distribuzione interna delle u.i. situate al piano secondo, con traslazione di superficie da una unità all'altra; rappresentate al Catasto Fabbricati di detto Comune sul foglio di mappa n. 206 dai mappali:

* n. 664 sub. 57 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 69);

* n. 664 sub. 27 (oggi contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 70).

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia prot. 106493/2016 viene unita con il n. 86.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632, redatta ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettere a) et g) comma 3, L.R. 65/2014 per opere di manutenzione straordinaria da eseguire ad alcune unità immobiliari situate al piano terreno consistenti in:

- modifiche distributive interne con accorpamento da 3 u.i. a 2 u.i. contraddistinte dai mappali:

* n. 664 sub. 9;

* n. 664 sub. 59;

* n. 664 sub. 5;

- frazionamento in due unità immobiliari del fondo contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 2.

Gli interventi riferiti alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub.9 et n. 664 sub. 2 in realtà non sono stati effettuati.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia prot. n. 19649 viene unita con il n. 87.

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014 per opere edilizie in variante:

- alla CIL codice istanza 30520/2015 consistenti in opere interne e frazionamento dell'u.i. situata al piano primo contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 10 in due u.i. mediante chiusura porte e adeguamento igienico sanitario delle due unità derivate.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 66;

* mappale n. 664 sub. 67;

- alla CILA codice istanza 34931/2016 consistenti nell'accorpamento di due unità immobiliari situate al piano secondo (contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 28 et n. 664 sub. 36), mediante modeste opere interne e aperture di porta di collegamento tra le due unità immobiliari.

L'unità immobiliare originata dalla fusione delle predette due U.I. ha assunto il seguente nuovo identificativo catastale: mappale n. 664 sub. 68. All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e la certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 2109/2017 viene unita con il n. 88

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 64/2014 per la esecuzione delle seguenti opere:

- esecuzione di modeste variazioni alla distribuzione interna dell'u.i. mappale n. 664 sub. 39;

- variante alla precedente CILA prot. 106493 del 28/10/2016 (pratica n. 34931/2016) per quanto attiene le u.i. mappali n. 664 sub. 57 et 664 sub. 27 per effetto della traslazione di superficie da una unità all'altra, con variazione della distribuzione interna.

Le suddette n. 2 u.i. hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 69;

* mappale n. 664 sub. 70.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato; la pratica edilizia n. 241/2019 viene unita con il n. 89

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4 L.R. 65/2014 per la esecuzione di variazioni distributive interne e adeguamento impianti all'u.i. posta al piano 2° (scala A int. 15); rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia sul foglio di mappa n. 206 dal mappale n. 664 sub. 35.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 951/2019 viene unita con il n. 90.

• Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita alle U.I. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et sub. 39 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 47504/2019 viene unita con il n. 91

• CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 64/2014 per frazionamento dell'u.i. mappale n. 664 sub. 15 (scala A interno 3) in due unità immobiliari con diversa distribuzione interna e adeguamento impiantistico.

Le due unità immobiliari originate dal frazionamento hanno assunto i seguenti nuovi identificativi catastali:

* mappale n. 664 sub. 71;

* mappale n. 664 sub. 72.

All'interno della pratica non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato.

La pratica edilizia n. 1727/2019 viene unita con il n. 92.

• Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019 - codice istanza 46605, redatta ai sensi dell'art. 149 L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 66 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati di Pistoia.

L'attestazione Asseverata di Agibilità prot. 86372/2019 viene unita con il n. 93.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794) redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia e riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 67 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 98488 del 08/08/2019 viene unita con il n. 94.

• Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723) redatta ai sensi dell'art. 150 della L.R. n. 65/2014 dal professionista abilitato arch. Manuela Tizzi di Pistoia riferita all'u.i. contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 71 del foglio di mappa n. 206 del Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia.

L'Attestazione di Agibilità "parziale" prot. 4066/2020 viene unita con il n. 95.

• CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021 per interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 consistenti in modifiche distributive interne alle u.i. contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 37 et n. 664 sub. 38.

La CILA prot. 26678 del 11/03/2021 viene unita con il n. 96.

• CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020) redatta ai sensi dell'art. 136 comma 4, L.R. 65/2014 per modifiche alla distribuzione

interna alle unità immobiliari ad uso direzionale di servizio situate al piano 1^o, contraddistinte dai mappali n. 664 sub. 64 et n. 664 sub. 65 (oggi identificate dai mappali n. 664 sub. 73 et 664 sub. 74). La CILA prot. 120629 del 20/11/2020 viene unita con il n. 97

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del complesso immobiliare in data 30/06/2011 al n. 167576/N 60-100 di protocollo è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte della società proprietaria Sirim Investimenti srl la denuncia delle opere in calcestruzzo armato normale, calcestruzzo armato precompresso e calcestruzzo armato vibrato, alla quale ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione al progetto n. 36026/A in data 21/07/2011; in data 09/08/2011 al n. 205145 di protocollo è stata depositata a integrazione n. 1 al progetto, riferita in particolare alle seguenti opere:

- introduzione di "torrette" rialzate rispetto al progetto originario poste ai 4 vertici della pianta poligonale dell'edificio;

- inserimento di 2 pilastri in acciaio in adiacenza ai setti dei due vani scala centrali con mensole poste ai vari impalcati per sopperire alla mancata realizzazione di mensole in calcestruzzo previste nel progetto iniziale.

La pratica si è conclusa con il deposito in data 01/10/2013 al n. 247143 di protocollo della relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed in data 10/012/2013 al n. 318215 di protocollo del Certificato di Collaudo. I tecnici e le ditte che hanno partecipato alla realizzazione delle opere sono le seguenti:

a - progettisti architettonici: arch. Tizzi Manuela e arch. Andreini Patrizio, entrambi con studio in Pistoia;

b - geologo: dott. Lombardi Raffaele, con recapito in Pistoia;

c - progettista delle strutture prefabbricate in c.a.v., c.a.p. e gettate in opera: ing. Fiorucci Giuseppe con studio in Arezzo;

d - progettista delle lastre di solaio prefabbricate prodotte dalla ditta MCN s.r.l. : ing. Cian Diego iscritto all'ordine degli ingegneri di Milano;

e - progettista scale in acciaio: ing. Livio Catalani iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca;

f - direttore dei lavori opere strutturali prefabbricate in c.a.v.; c.a.p. e strutture in acciaio: ing. Fiorucci Giuseppe, iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

g - direttore dei lavori della produzione di prefabbricati per lo stabilimento di Bibbiena e Frosinone della ditta Mabo Prefabbricati spa : ing. Iaconianni Giuseppe iscritto all'ordine degli ingegneri di Campobasso e Blasi Lorenzo Iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

h - direttore tecnico Mabo Prefabbricati spa: ing. Bittoni Gherardo iscritto all'ordine degli ingegneri di Arezzo;

i - direttore dei lavori di stabilimento di lastre di solaio prefabbricate prodotte da MCN srl: ing. Della Bella Bruna; iscritta all'ordine degli ingegneri di Milano;

l - direttore dei lavori opere gettate in opera: ing. Lisandro Gambogi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Lucca;

m - impresa costruttrice opere prefabbricate: Mabo Prefabbricati spa con sede in Bibbiena (AR);

n - impresa esecutrice opere in c.a. e montaggio struttura prefabbricata: Mabo Building srl con sede in Bibbiena (AR);

o - impresa esecutrice di parte delle lastre solaio prefabbricate: MCN srl con sede in Ponte Buggianese (PT);

p - impresa costruttrice scale in acciaio: CM Costruzioni Metalliche srl con sede in Crespina (PI).

Con il n. 98 unisce l'Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo.

Le ricerche effettuate presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia - Ufficio Prevenzione Incendi, hanno permesso di rilevare che a seguito di richiesta di parere preventivo di conformità antincendio acquisita al n. 20770 di protocollo in data 21/04/2010 (pratica VV.F. 21252) il Comando Provinciale con nota prot. n. 0010616 del 20/07/2010 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole sottoposto a numerose condizioni; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 20/07/2010 al n. 47365 di protocollo, ha fatto seguito il rilascio dell'Atto Unico di Conformità antincendio n. 55031 del 14/09/2010.

A seguito di istanza inoltrata al SUAP del Comune di Pistoia in data 29/10/2014 al n. 79110 di protocollo il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia in data 12/01/2015 ha trasmesso il proprio parere favorevole recante il n. 000185 di protocollo; al suddetto parere pervenuto al SUAP del Comune di Pistoia in data 12/01/2015 ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento Unico prot. 8462 del 28/01/2015 di valutazione

progetto ai fini della Prevenzione Incendi per edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone. La Società Sirim Investimenti spa con nota a mezzo PEC in data 20/02/2015 acquisita al n. 14647 di protocollo dell'ufficio SUAP del Comune di Pistoia ha trasmesso la SCIA ai fini della sicurezza antincendio a edificio polifunzionale con presenza maggiore di 300 persone redatta dal P.I. Tavoni Daniele in data 13/01/2015 riferita alla pratica VV.F. n. SUAP 20881/2011; la stessa è quindi stata inviata al competente Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Toscana ed acquisita al n. di Registro Ufficiale I. 002512 in data 11/03/2015.

Considerato che nel caso di specie la periodicità di rinnovo della SCIA antincendio risulterebbe essere di 5 anni (e perciò scaduta in data 12/01/2020) e che presso il Comando dei VV.F. di Pistoia non sono stati reperiti ulteriori documenti rispetto a quelli sopra indicati, con nota mail in data 03/07/2021 e successiva PEC di sollecito in data 16/07/2021 ha chiesto al tecnico asseveratore la predetta SCIA antincendio P.I. Daniele Tavoni notizie scritte in ordine alla validità della SCIA stessa ovvero alle ulteriori proroghe pratiche presentate precisando che in occasione al sopralluogo all'immobile lo scrivente aveva rilevato che uno dei tre gruppi di pressurizzazione previsti in progetto e più esattamente quello situato a nord - est non è mai stato completato e che per lo stesso gruppo di pressurizzazione e per quello adiacente, entrambi realizzati arbitrariamente su area di proprietà del Comune di Pistoia, era stata emessa diffida per la demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi (vedere al riguardo la documentazione unita con il n. 5).

In esito a quanto sopra il P.I. Daniele Tavoni con mail del 16.07.2021 ha segnalato quanto segue: "per quanto concerne l'efficacia della SCIA non posso aiutarla in quanto noi non abbiamo avuto incarico per redigere rinnovo e come da lei riportato la SCIA ha efficacia 5 anni dopo di che deve essere rinnovata; inoltre il periodo di rinnovo non era in situazione di emergenza sanitaria.

Le faccio inoltre presente che la SCIA a firma mia, era parziale alcune zone non erano complete.

Per quanto riguarda i locali tecnici antincendio e le relative riserve idriche in progetto erano tre di cui due operative ed una in predisposizione in quanto la parte servita non era definita come attività e quindi la eventuale necessità di utilizzo era ancora da definire. Se devono essere "spostate" devono essere ripristinate completamente come previsto a progetto.

Per il dettaglio dell'utilizzo degli impianti può consultare i progetti che abbiamo consegnato".

Con il n. 99 unisce la documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I. Tavoni Daniele e alla risposta di quest'ultimo.

A seguito di richiesta di aggiornamenti in ordine alla Pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi, formulata dai Curatori Fallimentari all'ing. Francesco Paoletti, in qualità di nuovo tecnico incaricato dalla Società Sirim Investimenti spa, è emerso che in data 30/12/2021 (e perciò tardivamente rispetto alla scadenza originaria) è stata depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia una Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio sottoscritta dal dott. Catanzano Roberto in qualità di Amministratore Unico della Società Sirim Investimenti spa e dall'ing. Francesco Paoletti in qualità di professionista antincendio iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 3611 ed iscritto negli elenchi del Ministero dell'Interno di cui all'art. 16 comma 4 del D.Lgs n. 139/06 con codice M.I. FI3611I0559, con la quale in relazione alla pratica VV.F. N. 21252 è stata certificata l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato con la SCIA presentata il giorno 11/03/2015.

La documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti viene unita con il n. 100.

Le ricerche effettuate presso la Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale, hanno permesso di rilevare quanto segue:

a) con Determinazione n. 831 del 10/08/2012 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico della Provincia di Pistoia ha autorizzato la Società Sirim Investimenti srl alla ricerca di acque sotterranee da utilizzare per l'irrigazione del giardino botanico al piano primo del complesso polifunzionale e del verde pubblico già ceduto al Comune di Pistoia, per un quantitativo massimo annuo complessivo dell'ordine di mc. 22075;

b) con nota acquisita al n. 0064736/2012/A di protocollo della Provincia di Pistoia in data 03/05/2012 la Società Sirim Investimenti srl nel precisare che i quantitativi di acqua trovati con la ricerca appena conclusa (pratica n. 30084) non risultano sufficienti a far fronte alle esigenze per gli impianti di irrigazione, ha comunicato che si rendeva necessario procedere ad una nuova ricerca di acqua mediante una perforazione più

profonda e di tipo artesiano da realizzarsi sempre sulla stessa particella (n. 581 del foglio di mappa n. 206) a opportuna distanza dal pozzo già realizzato;

c) con Determinazione n. 682 prot. 67795 del 17/06/2014 il Dirigente del Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico con riferimento alla pratica n. 30084 – concessione per uso vario delle acque sotterranee, ha concesso alla Società Sirim Investimenti srl di utilizzare le acque sotterranee per una portata media annua totale di litri/secondo 0,7. La Concessione, salvo casi di rinuncia, decadenza o revoca, è stata accordata per la durata di anni 15 decorrenti dal 17/06/2014, previo pagamento del canone annuo a decorrere dell'annualità 2012 di Euro 100,00 oltre adeguamenti ISTAT.

Con il n. 101 unisce la documentazione rilasciata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 unito con il n. 250 è stato possibile rilevare che sussiste una sostanziale conformità.

Infatti le misure prese a campione hanno mostrato, rispetto alle quote graficizzate nei disegni, scostamenti moderati o comunque entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Viceversa, per quanto concerne le aperture/finestrature esterne, dovrà essere verificato, sulla base della attuale ovvero della diversa futura distribuzione interna dell'unità immobiliare, il rispetto delle superfici minime per l'aerazione naturale ed effettuate le opere necessarie per l'eventuale modifica delle aperture e/o per la loro regolarizzazione con una pratica ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

Rilevato che nel corso degli accertamenti sopralluogo erano state rilevate modifiche alla distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto a quanto accertato nell'anno 2021, lo scrivente, con istanza a mezzo PEC in data 09/09/2023 indirizzata al SUAP del Comune di Pistoia, ha chiesto il rilascio delle pratiche presentate a partire dal gennaio 2021 sino all'attualità da parte delle società:

- **** Omissis ****;

- **** Omissis ****.

Il Dirigente del Servizio SUAP con nota a mezzo PEC in data 22/09/2023 ha trasmesso le seguenti pratiche:

- Istanza SUAP n. 52223/2021 del 13/09/2021 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Dichiarazione sostitutiva adeguamento nuovi requisiti (MOD. 8);

- Istanza SUAP n. 56892/2023 del 28/03/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo. Subentro nella titolarità di struttura sanitaria (con allegata dichiarazione di assunzione incarico Direttore Sanitario);

- Istanza SUAP n. 57123/2023 del 05/05/2023 - **** Omissis **** - Richiesta autorizzazione all'ampliamento dei locali e dell'attività erogata in regime ambulatoriale (B) e riduzione dell'attività di endoscopia (B1.5) e di

odontoiatria (b1.10);

- Istanza SUAP n. 57312/2023 del 30/05/2023 - **** Omissis **** - Specialistica e diagnostica ambulatoriale. Prestazioni di base ambulatoriali. Ricovero a ciclo continuativo o diurno per acuti. Ricovero in fase post acuta a ciclo continuativo - Dichiarazione sostitutiva mantenimento requisiti.

Si tratta tuttavia di Provvedimenti unici di Autorizzazione a livello esclusivamente sanitario per l'esercizio delle attività di base ambulatoriali medico - sanitario (specialistica diagnostica etc) esercitate dalla Società **** Omissis **** che utilizza i beni in forza del contratto di affitto di azienda menzionato in precedenza.

Viceversa a livello edilizio e catastale nessuna pratica è stata presentata dalla predetta società e/o dalla dante causa **** Omissis **** per regolarizzare le lievi modifiche interne distributive eseguite.

Con il n. 210 bis unisce la documentazione acquisita presso il SUAP del Comune di Pistoia.

Tutti gli oneri e costi necessari per la regolarizzazione dei beni e per rendere funzionalmente indipendenti le singole unità immobiliari restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima.

Internamente risultano da realizzare le pareti e le opere di impiantistica per rendere indipendente l'unità immobiliare costituente il lotto n.36 rispetto a quella contigua costituente il lotto n. 35.

I suddetti costi necessari per rendere indipendenti le tre unità immobiliari, restano a carico degli aggiudicatari i due lotti in misura paritaria del 50%.

Nel caso in cui i lotti vengano venduti separatamente ed il primo aggiudicatario abbia necessità di effettuare i lavori di suddivisione senza attendere la vendita dei lotti contigui, i costi dovranno essere sostenuti integralmente dal suddetto primo aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come indicato al capitolo intitolato "caratteristiche costruttive prevalenti", all'attualità la Curatela Fallimentare contabilizza, a carico di ciascuna unità immobiliare ad uso direzionale ultimata funzionalmente, un importo unitario forfettario mensile afferente la gestione delle parti comuni riferito:

- alla pulizia settimanale delle scale, corridoi comuni, hall, etc;
- al costo della illuminazione interna ed esterna delle parti comuni;
- al costo del riscaldamento/raffreddamento delle parti comuni;
- alle manutenzioni generali delle parti comuni;
- ai costi di portierato, consegna posta;
- ai costi riferiti alla gestione amministrativa;
- ai costi relativi alla manutenzione del grande giardino botanico situato al piano primo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 -186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato

urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.781.227,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 186 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 1) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati ai portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 310,40 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie

finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Edificio artigianale con altezza di mt 7,00 e superficie di circa mq. 3000 situato a Sant'Agostino via Niccolò Rodolico, dotato di tre ingressi per il carico e scarico oltre due ingressi pedonali, composto da due vani con superficie di circa mq. 1200 ciascuno, oltre vano di mq. 500, doppi servizi e locale officina e corredato da piazzale asfaltato di circa mq. 200

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 2.400.000,00;
- superficie convenzionale mq. 3.020;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Edificio indipendente di circa di circa mq. 4.084 situato in Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa, articolato su tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ad uso parcheggio e giardino

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 3.900.000,00;
- superficie convenzionale mq. 4.084;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del

bene n. 1 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 5.173.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 1, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 88 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 98 stalli privati (di cui n. 4 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 98 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 1 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 608.227,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 98 posti auto coperti € 882.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n. 1 : millesimi 310,40
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 689,60
- valore commerciale dei n. 98 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 608.227,00 (€ 882.000,00 x 689,60 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 1 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 186 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 88 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 98 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 5.781.227,00 (€ 5.173.000,00 + € 608.227,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 102 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione

analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 105 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 1.

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 459.314,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 15 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 2) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 23,41 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile

in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino posto al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza situato in Via Alberto Chiappelli nc. 3/B - 3/C - 3/D composto da 10 vani oltre vari servizi igienici, con piccola corte esclusiva

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 300.000,00;
- superficie convenzionale mq. 383;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino posto al piano primo ed ultimo di un fabbricato di maggiore consistenza situato nella periferia sud della città, formato da un unico ampio locale con altezza di mt. 3,50 oltre a due bagni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 270.000,00;
- superficie convenzionale mq. 360;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

Fondo ad uso laboratorio/magazzino situato in località Sant'Agostino, disposto su due livelli, comprendente al piano terreno locale ad uso laboratorio /magazzino, oltre ufficio e bagno, ed al piano primo sala mostra, sala riunioni, ufficio direzionale, oltre bagno ed archivio, dotato di piccolo rende anteriore esclusivo

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 260;
- stato di conservazione: buono

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 2 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 389.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra

commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 2, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 7 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 8 stalli privati (di cui n. 1 riservato a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 8 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 2 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 70.314,48 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 8 posti auto coperti € 72.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 2 : millesimi 23,41
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 976,59
- valore commerciale dei n. 8 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 70.314,48 ($€ 72.000,00 \times 976,59$ per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 2 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 15 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 7 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 8 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 459.314,00 (€ 389.000,00 + € 70.314,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 106 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 107 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il

bene n. 2.

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187,

Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.027.918,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 32 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 3) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 52,82 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un

punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino costituito da un ampio locale elevato su un solo piano fuori terra con accesso pedonale dalla corte prospiciente la via E. Fermi e accesso carrabile dalla via Montessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- superficie convenzionale mq. 730;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino via Umberto Mariotti composto da ampio locale con altezza di mt. 7,45 corredato da reception-attesa, archivio, servizio igienico con spogliatoi e corte esclusiva al piano terreno; da locale ufficio ed archivio al piano primo ed altro locale ufficio al piano secondo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 980.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.010;
- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 3 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 883.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra

commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 3, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 15 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 17 stalli privati (di cui n. 1 riservato a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 17 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 3 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 144.918,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 17 posti auto coperti € 153.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 3 : millesimi 52,82
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 947,18
- valore commerciale dei n. 17 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 144.918,00 (€153.000,00 x 947,18 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 3 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 32 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 15 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 17 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.027.918,00 (€ 883.000,00 + € 144.918,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 108 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato al piano terreno;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 109 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 3

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.449.793,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 45 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 4) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati ai portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 75,03 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti

sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino costituito da un ampio locale elevato su un solo piano fuori terra con accesso pedonale dalla corte prospiciente la via E. Fermi e accesso carrabile dalla via Montessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 650.000,00;
- superficie convenzionale mq. 730;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in località Sant'Agostino via Umberto Mariotti composto da ampio locale con altezza di mt. 7,45 corredato da reception-attesa, archivio, servizio igienico con spogliatoi e corte esclusiva al piano terreno; da locale ufficio ed archivio al piano primo ed altro locale ufficio al piano secondo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 980.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.010;
- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il bene n. 4 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 1.250.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire

all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 4, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 21 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);

- n. 24 stalli privati (di cui n. 1 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 24 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 4 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 199.793,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);

- valore complessivo n. 24 posti auto coperti € 216.000,00

- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 4: millesimi 75,03

- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 924,97

- valore commerciale dei n. 24 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 199.793,00 (€ 216.000,00 x 924,97 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 4 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 45 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 21 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 24 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.449.793,00 (€ 1.250.000,00 + € 199.793,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 108 le brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato al piano terreno;

- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;

- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

- * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

- * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 110 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 4.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.620.735,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da n. 81 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 5) mentre sui restanti beni

comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 135,05 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo realizzato "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i

prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fabbricato a uso laboratorio/magazzino in località sant'Agostino elevato su un solo piano fuori terra con piazzale di circa mq. 7500

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 1.900.000,00;
- superficie convenzionale mq. 2.300,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino situato in località Sant'Agostino via Enrico Fermi disposto in due livelli e comprendente al piano terreno due porzioni aventi superficie di circa mq. 1.000 con altezza di mt. 5,90 la prima e superficie di circa mq. 200 con altezza di mt. 2,80 la seconda ed al piano primo locali ad uso ufficio, archivio e servizi per complessivi mq. 230

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 1.400.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.300;
- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 3:

Fondo ad uso esposizione/magazzino in località Sant'Agostino via Ugo Foscolo comprendente vari locali oltre servizi igienici e corte esclusiva al piano terreno e locali ad uso ufficio al piano primo.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 850.000,00;
- superficie convenzionale mq. 1.100;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 5 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc), in complessivi Euro 2.286.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n. 8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di

vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 5, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 38 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);

- n. 43 stalli privati (di cui n. 1 riservati a portatori di handicap) costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 43 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 5 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 334.736,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);

- valore complessivo n. 43 posti auto coperti € 387.000,00

- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 5 : millesimi 135,05

- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 864,95

- valore commerciale dei n. 43 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 334.735,00 (€ 387.000,00 x 864,95 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 5 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 81 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 38 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 43 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 2.620.735,00 (€ 2.286.000,00 + € 334.735,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 111 la brochure di vendita riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo situato al piano terreno;

- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore dei posti auto;

- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 112 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 5.

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 102.908,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno corredato da 3 posti auto esclusivi al piano interrato (bene n. 6) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo destinato ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi

valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fondo a uso magazzino in zona centrale situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 84,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in prossimità della via Carratica situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente oltre ripostiglio

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 50.000,00;
- superficie convenzionale mq. 50,00;
- stato di conservazione: buono

* comparabile n. 3:

Fondo a uso magazzino in via Baglioni comprendente due locali contigui dotati di due ingressi indipendenti situati al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 88,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 6 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, in complessivi Euro 85.000,00

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 6, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 1 stallo privato per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 2 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della

documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 2 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 6 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 17.908,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 2 posti auto coperti € 18.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 6: millesimi 5,10
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 994,90
- valore commerciale dei n. 2 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 17.908,00 (€ 18.000,00 x 994,90 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 6 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 3 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 1 costituente standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 2 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 102.908,00 (€ 85.000,00 + € 17.908,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 113 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 114 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno con annessi posti auto coperti, costituente il bene n. 6

- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal

Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.128.028,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo destinato ad attività direzionale di servizio situato al piano terreno corredato da n. 20 posti auto coperti al piano interrato (bene n. 7) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati a portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 33,01 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi

procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo destinato ad attività direzionale di servizio, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata ai piani primo e secondo del fabbricato di maggiore consistenza in via Cosimo Trinci nc. 2 composta da sette locali e due bagni e corredata da tre posti auto esterni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 213.000,00;
- superficie convenzionale mq. 301,00;
- stato di conservazione: scadente



* comparabile n. 2:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno del fabbricato di maggiore consistenza in via Cosimo Trinci nc. 2, composta da dieci locali e due bagni e corredata da tre posti auto esterni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 329.000,00;
- superficie convenzionale mq. 465,00;
- stato di conservazione: scadente

* comparabile n. 3:

Unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza in via Macallè nc. 117 composta da sei locali, due sale riunioni, archivio, ripostigli, vari servizi igienici e corredata da resede esclusivo al piano terreno destinato a posti auto scoperti e da locale tecnico al piano interrato.

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 592.400,00;
- superficie convenzionale mq. 590,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene n. 7 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, in complessivi Euro 1.041.000,00

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 7, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 10 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 10 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 10 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 7 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 87.028,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);

- valore complessivo n. 10 posti auto coperti € 90.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 7 : millesimi 33,01
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 966,99
- valore commerciale dei n. 10 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 87.028,00 (€ 90.000,00 x 966,99 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 7 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n. 20 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 10 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 10 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 1.128.028,00 (€ 1.041.000,00 + € 87.028,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 115 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 116 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno, costituente il bene n. 7.

- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 -

156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.897,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato al fondo situato al piano terreno (bene n. 8) mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,70 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fondo da destinare ad

attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso o direzionale di servizio, collocato al piano terreno di un complesso polifunzionale di nuova costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

Fondo a uso magazzino in zona centrale situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;

- superficie convenzionale mq. 84,00;

- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

Fondo ad uso magazzino in prossimità della via Carratica situato al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da un locale con accesso indipendente oltre ripostiglio

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 50.000,00;
- superficie convenzionale mq. 50,00;
- stato di conservazione: buono



* comparabile n. 3:

Fondo a uso magazzino in via Baglioni comprendente due locali contigui dotati di due ingressi indipendenti situati al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 88,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il bene n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 94.000,00.

Al fine di valorizzare al massimo la potenzialità e l'appetibilità sul mercato immobiliare delle unità immobiliari situate al piano terreno costituenti i beni dal n. 1 al n.8 compresi e perciò della c.d. "piastra commerciale", è stato deciso di attribuire ai suddetti beni tutti quanti i posti auto coperti al piano interrato eccedenti il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989.

Quanto sopra per il motivo che la suddetta maggiore dotazione dei posti auto coperti potrà consentire all'aggiudicatario della c.d. "piastra commerciale" una volta perfezionata la Convenzione con il Comune e di Pistoia ed adempiuti gli obblighi in essa contenuti, di poter dare attuazione alle previsioni della scheda norma ATP 28 con realizzazione di un esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) ed un massimo di tre strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna.

Nel caso di specie, relativamente al bene n. 8, sono stati attribuiti i seguenti posti auto coperti (o stalli) situati al piano interrato:

- n. 2 stalli privati per il rispetto di quanto previsto dalla Legge n. 122/89 (e perciò nella misura di 1 mq. ogni 10 mc sull'intero volume realizzato);
- n. 2 stalli privati costituenti la dotazione dei parcheggi superiore a quella necessaria per il rispetto della Legge n. 122/'89 riservata secondo le previsioni progettuali alle unità immobiliari situate al piano terreno destinate al commercio all'ingrosso ovvero ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito), il tutto come meglio risulta dal contenuto della perizia che precede ed in particolare della documentazione unita con il n. 39 comprendente un elaborato grafico in scala 1:200 con annessa tabella riepilogativa.

L'attribuzione della dotazione di n. 2 posti auto coperti al piano interrato eccedente il rispetto dello standard urbanistico ai sensi della Legge n. 122/1989 all'unità immobiliare ad uso commerciale situata al piano terreno costituente il bene n. 8 è stata dallo scrivente quantificata in Euro 17.897,00 sulla base del seguente conteggio:

- valore commerciale medio di mercato di un singolo posto auto coperto al piano interrato € 9.000,00 (tenuto conto che si tratta di stalli privi di pareti divisorie);
- valore complessivo n. 2 posti auto coperti € 18.000,00
- quota millesimale di competenza dell'u.i. costituente il bene n 8 : millesimi 5,70
- quota millesimale di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale : millesimi 994,30
- valore commerciale dei n. 2 posti auto coperti di competenza delle residue u.i. facenti parte del complesso polifunzionale € 17.897,00 (€ 18.000,00 x 994,30 per mille)

Pertanto il valore commerciale del bene n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà, comprensivo della dotazione di n.4 posti auto coperti esclusivi al piano interrato (di cui n. 2 costituenti standard urbanistico ai sensi della legge n. 122/89 ed i residui 2 posti auto coperti destinati all'attività commerciale) risulta pari a complessivi € 111.897,00 (€ 94.000,00 + € 17.897,00).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 113 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del fondo al piano terreno;
- con il n. 103 le brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto;
- con il n. 104 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 117 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fondo situato al piano terreno, costituente il bene n. 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1	5170,00 mq	1.118,23 €/mq	€ 5.781.227,00	100,00%	€ 5.781.227,00
Bene N° 2 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1	390,00 mq	1.177,73 €/mq	€ 459.314,00	100,00%	€ 459.314,00
Bene N° 3 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1	880,00 mq	1.168,09 €/mq	€ 1.027.918,00	100,00%	€ 1.027.918,00
Bene N° 4 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1	1250,00 mq	1.159,83 €/mq	€ 1.449.793,00	100,00%	€ 1.449.793,00
Bene N° 5 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115,	2250,00 mq	1.164,77 €/mq	€ 2.620.735,00	100,00%	€ 2.620.735,00

piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1					
Bene N° 6 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1	85,00 mq	1.210,68 €/mq	€ 102.908,00	100,00%	€ 102.908,00
Bene N° 7 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1	550,00 mq	2.050,96 €/mq	€ 1.128.028,00	100,00%	€ 1.128.028,00
Bene N° 8 - Fondo Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1	95,00 mq	1.177,86 €/mq	€ 111.897,00	100,00%	€ 111.897,00
Valore di stima:					€ 12.681.820,00

Valore di stima: € 12.681.820,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 8.877.274,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 30% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi necessari per la rimozione delle opere abusivamente eseguite all'interno di alcune unità immobiliari e per il trasporto a discarica autorizzata dei materiali provenienti dalle demolizioni e di quelli ulteriori attualmente depositati;
- ai costi da sostenere per il ripristino delle opere e degli impianti all'interno delle varie unità immobiliari e per la realizzazione delle pareti di separazione con quelle contigue;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e/o catastale per la esecuzione di opere di adeguamento;

- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5 (pari ad € 61.524,97 per l'intero complesso polifunzionale).



LOTTO 2

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A" (lato est). L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di due locali privi delle pareti divisorie interne riportate negli elaborati progettuali, oltre due servizi igienici con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 118 e nella documentazione fotografica unita con il n. 119. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 118 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 118, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale posta al piano primo, lato est del corpo di fabbricata denominato "a" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 2, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 7,20 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile

in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;
- superficie convenzionale mq. 139,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 2 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, suddivisione e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 230.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 255 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione

del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	120,00 mq	1.916,67 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 230.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	28,00	%

Valore finale di stima: € 165.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 28% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi a sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 465,00, ha forma planimetrica ad "L" ed è dotata di due accessi indipendenti dal corridoio comune al detto piano primo. La porzione lato nord si compone di due ampi locali da utilizzare quali uffici "open-space" e di due servizi igienici con antibagno, quella lato est si compone di un ampio locale da utilizzare quale ufficio "open-space" e di due servizi igienici con antibagno; la porta interna prevista progettualmente per mettere in diretta comunicazione le due porzioni non è stata ancora realizzata. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 128 e nella documentazione fotografica unita con il n. 129. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 27,91 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti situati al piano interrato suddivisi in n. 2 gruppi di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 116 et 198 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 19, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 116, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 198, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 966.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale, posta al piano primo in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 8 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 3, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono

all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 27,91 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del

prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno e mezzanino di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia all'interno del centro storico, comprendente vari locali ad uso studio oltre bagni ed accessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 450.000,00;
- superficie convenzionale mq. 300,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Santa nc. 1/A et n. 1/C angolo via delle Belle, suddiviso in due porzioni di fatto indipendenti; la prima di maggiori dimensioni con accesso diretto dal civico 1/A di via Santa e la seconda, di minori dimensioni, con accesso dal civico 1/C di detta via, entrambe corredate da servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 420.000,00;
- superficie convenzionale mq. 310,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano mezzanino e seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Porta Lucchese angolo via Puccini, composta da 3 vani oltre servizi al piano terreno, da 3 vani oltre servizi al piano mezzanino e da locali ad uso archivio, vani tecnici e rimesse al piano seminterrato

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 640.000,00;
- superficie convenzionale mq. 425,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 3 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 966.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 256 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque

presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
 - con il n. 257 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	465,00 mq	2.077,42 €/mq	€ 966.000,00	100,00%	€ 966.000,00
				Valore di stima:	€ 966.000,00

Valore di stima: € 966.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: € 676.200,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 30% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 4

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 ed attualmente si compone di due locali oltre servizio igienico e terrazza a livello sul lato ovest avente superficie utile di mq. 75,00. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata nella suddivisione interna e negli impianti. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 131 e nella documentazione fotografica unita con il n. 132. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,55 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 117 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 665, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 117, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 187.000,00
Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale posta al piano primo in angolo nord/ovest del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 4, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,55 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per

ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Maria Montessori nc. 19, composta da varie stanze ad uso ufficio ed archivio, oltre bagno e balcone

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 170.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia via dei Macelli nc. 5 - 7 composta da tre vani, disimpegno, servizio igienico con antibagno e soppalco, corredata da due posti auto

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 117,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 4 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 187.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 258 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 259 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	92,50 mq	2.021,62 €/mq	€ 187.000,00	100,00%	€ 187.000,00
				Valore di stima:	€ 187.000,00

Valore di stima: € 187.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	28,00	%

Valore finale di stima: € 134.640,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 28% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune finiture ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente

dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 134 e nella documentazione fotografica unita con il n. 135. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 78 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 78, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 169.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare da ultimare per alcune finiture ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale posta al piano secondo lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 5 mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,28 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio), posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito

riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegni, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 90,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 5 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 169.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 261 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure	88,00 mq	1.920,45 €/mq	€ 169.000,00	100,00%	€ 169.000,00

Vecchia Nord nc. 115						
					Valore di stima:	€ 169.000,00



Valore di stima: € 169.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	23,00	%

Valore finale di stima: € 130.130,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 23% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 6

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 137 e nella documentazione fotografica unita con il n. 138. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 -

137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 79 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 24, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 79, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 6, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegno, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in

Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno
 - prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
 - superficie convenzionale mq. 90,00;
 - stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno
 - prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
 - superficie convenzionale mq. 75,00;
 - stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 6 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 166.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 262 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	85,00 mq	1.952,94 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00
Valore di stima:					€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Altro	9,00	%
-------	------	---

Valore finale di stima: € 151.060,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 9% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 7

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 140 e nella documentazione fotografica unita con il n. 141. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contradistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 77 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il

casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 29, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 77, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "B" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 7, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 3,42 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia zona stadio, composta da due locali oltre sala d'attesa e bagno (quest'ultimo a comune con altre due unità) e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 40,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da due locali oltre ingresso / sala d'attesa, bagno e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 68.000,00;
- superficie convenzionale mq. 49,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via L. Landucci nc. 33, composta da due locali, oltre locale w.c. e disimpegni

- prezzo rilevato dalla compravendita Euro 60.000,00;
- superficie convenzionale mq. 45,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del

bene costituente il lotto n. 7 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 112.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 263 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 264 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 7

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	57,00 mq	1.965,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
				Valore di stima:	€ 112.000,00

Valore di stima: € 112.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.200,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa

venduta;

- ai costi da sostenere per il ripristino dei danneggiamenti arrecati all'unità immobiliare dal locatario;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo sud-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 267,00 e si compone di tre ampi locali destinati ad ufficio oltre due ingressi, disimpegno, tre ripostigli e quattro servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 143 e nella documentazione fotografica unita con il n. 144. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 16,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 5 posti auto coperti situati al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 91 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 30, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 91, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 516.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed i n. 5 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 8, mentre sui restanti beni

comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 16,03 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati,

procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino via Montessori nc. 19, composta da 5 vani ad uso ufficio, oltre locali accessori e due bagni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 340.000,00;
- superficie convenzionale mq. 260,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da ingresso, sala d'attesa, sei vani ad uso ufficio, sala riunioni, tre bagni, oltre locale tecnico, due terrazze ed un posto auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 330.000,00;
- superficie convenzionale mq. 250,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 516.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 265 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 266 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	267,00 mq	1.932,58 €/mq	€ 516.000,00	100,00%	€ 516.000,00
				Valore di stima:	€ 516.000,00

Valore di stima: € 516.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 464.400,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 9

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo con esposizione a sud del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un unico locale (da suddividere secondo le previsioni

progettuali in due uffici ed ingresso) oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 149 e nella documentazione fotografica unita con il n. 150. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 92 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 31, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 92, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano secondo con esposizione a sud del corpo di fabbrica denominato "B" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 9, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione

utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegni, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 90,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 9 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 166.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 267 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 9

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Ufficio Pistoia (PT) - località	85,00 mq	1.952,94 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00

Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115					
					Valore di stima: € 166.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	18,00	%

Valore finale di stima: € 136.120,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 18% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo nella parte centrale con esposizione a sud. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 74,00 e si compone di due locali oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e

degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 154 e nella documentazione fotografica unita con il n. 155. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,44 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 102 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 32, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 102, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, nella parte centrale ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 10, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 4,44 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di

mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa nc. 149,

composta da ingresso, studio, locale archivio, ripostiglio e servizio igienico con antibagno
 - prezzo rilevato dall'offerta Euro 132.250,00;
 - superficie convenzionale mq. 68,00;
 - stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da studio oltre bagno ed antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 105.000,00;
 - superficie convenzionale mq. 56,00;
 - stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia frazione Bottegone, via V. Nardi n. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
 - superficie convenzionale mq. 75,00;
 - stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 10 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 140.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 268 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 269 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	74,00 mq	1.891,90 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
				Valore di stima:	€ 140.000,00

Valore di stima: € 140.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	13,00	%

Valore finale di stima: € 121.800,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 13% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.



LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo nella parte centrale, con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "A", è destinata a studio odontoiatrico ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00; si compone di ingresso, due locali oltre vano tecnico e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 159 e nella documentazione fotografica unita con il n. 160. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 115 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli

annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 35, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 115, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 112.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano secondo nella parte centrale ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 11, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 3,42 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie

finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia zona stadio, composta da due locali oltre sala d'attesa e bagno (quest'ultimo a comune con altre due unità) e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 40,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da due locali oltre ingresso / sala d'attesa, bagno e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 68.000,00;
- superficie convenzionale mq. 49,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via L. Landucci nc. 33, composta da due locali, oltre locale w.c. e disimpegni

- prezzo rilevato dalla compravendita Euro 60.000,00;
- superficie convenzionale mq. 45,00;
- stato di conservazione: trascurato



Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 11 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 112.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 263 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 270 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 11



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	57,00 mq	1.965,00 €/mq	€ 112.000,00	100,00%	€ 112.000,00
				Valore di stima:	€ 112.000,00

Valore di stima: € 112.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Valore finale di stima: € 98.560,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 12% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il ripristino dei danneggiamenti arrecati all'unità immobiliare dal locatario;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 12

- **Bene N° 19** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 17 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 125,00; si compone di tre locali oltre disimpegno, ripostiglio e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 13); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 163 e nella documentazione fotografica unita con il n. 164. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 112 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 37, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 112, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 236.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo nord-ovest del corpo di fabbricata denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 12, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 7,50 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente

corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;
- superficie convenzionale mq. 139,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 15 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di suddivisione, ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 236.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque

presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
 - con il n. 271 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 12

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	125,00 mq	1.888,00 €/mq	€ 236.000,00	100,00%	€ 236.000,00
				Valore di stima:	€ 236.000,00

Valore di stima: € 236.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 212.400,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 13

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 18 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 93,00; si compone di due locali ad uso ufficio oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n. 12); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 167 e nella documentazione fotografica unita con il n. 168. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 111 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 38, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 111, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 188.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo in angolo nord del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 13, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,58 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la

perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun

prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Maria Montessori nc. 19, composta da varie stanze ad uso ufficio ed archivio, oltre bagno e balcone

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 170.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia via dei Macelli nc. 5 - 7 composta da tre vani, disimpegno, servizio igienico con antibagno e soppalco, corredata da due posti auto

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 117,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 13 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento delle opere di suddivisione, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 188.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 258 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 272 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 13

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	93,00 mq	2.021,50 €/mq	€ 188.000,00	100,00%	€ 188.000,00

Valore di stima:	€ 188.000,00
------------------	--------------



Valore di stima: € 188.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	13,00	%

Valore finale di stima: € 163.560,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 13% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la esecuzione delle opere di ripristino per rendere indipendente l'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 14

- **Bene N° 21** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 19 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 110,00; si compone di ingresso, due locali ad uso ufficio, oltre archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 170 e nella documentazione fotografica unita con il n. 171. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,60 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta

dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 110 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 39, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 110, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 206.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo lato nord del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 14, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 6,60 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il “valore commerciale” del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere “adattate” alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Maria Montessori nc. 19, composta da varie stanze ad uso ufficio ed archivio, oltre bagno e balcone

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 170.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia via dei Macelli nc. 5 - 7 composta da tre vani, disimpegno, servizio igienico con antibagno e soppalco, corredata da due posti auto

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 117.00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 14 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 206.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 258 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 273 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 14

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	110,00 mq	1.872,73 €/mq	€ 206.000,00	100,00%	€ 206.000,00
				Valore di stima:	€ 206.000,00

Valore di stima: € 206.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Valore finale di stima: € 181.280,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 12% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza,

un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;

- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;

- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;

- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;

- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 15

- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 20 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 143,00; si compone di quattro locali ad uso ufficio, due locali ad uso archivio oltre ingresso - disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 174 e nella documentazione fotografica unita con il n. 175. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 109 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 40, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 109, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 275.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbricata denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 15, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di proprietà pari a 8,58 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti

sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;
- superficie convenzionale mq. 139,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 15 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 275.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 274 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	143,00 mq	1.923,08 €/mq	€ 275.000,00	100,00%	€ 275.000,00
Valore di stima:					€ 275.000,00

Valore di stima: € 275.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	9,00	%

Valore finale di stima: € 250.250,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 9% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 16

- **Bene N° 23** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano

secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 21 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 179 e nella documentazione fotografica unita con il n. 180. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di proprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 113 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 41, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 113, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 169.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo lato est del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 16 mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di proprietà pari a 5,28 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegno, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato



* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 90,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 16 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 169.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 275 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	88,00 mq	1.920,45 €/mq	€ 169.000,00	100,00%	€ 169.000,00
				Valore di stima:	€ 169.000,00

Valore di stima: € 169.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 152.100,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.



LOTTO 17

- **Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 22 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 182 e nella documentazione fotografica unita con il n. 183. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 114 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 42, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 114, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo lato est del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 17, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegni, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 90,00;
- stato di conservazione: normale



* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato



Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 17 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione) in complessivi Euro 166.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 276 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 17



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	85,00 mq	1.952,94 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%



Valore finale di stima: € 149.400,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 18

- **Bene N° 25** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "A" con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 186 e nella documentazione fotografica unita con il n. 187. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di proprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 103 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 43, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 103, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187,

Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 119.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 18, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 3,78 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un

punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia zona stadio, composta da due locali oltre sala d'attesa e bagno (quest'ultimo a comune con altre due unità) e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 40,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da due locali oltre ingresso / sala d'attesa, bagno e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 68.000,00;
- superficie convenzionale mq. 49,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via L. Landucci nc. 33, composta da due locali, oltre locale w.c. e disimpegni

- prezzo rilevato dalla compravendita Euro 60.000,00;
- superficie convenzionale mq. 45,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 18 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di regolarizzazione e/o adeguamento) in complessivi Euro 119.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 263 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;

- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 277 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 18



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	63,00 mq	1.889,00 €/mq	€ 119.000,00	100,00%	€ 119.000,00
				Valore di stima:	€ 119.000,00

Valore di stima: € 119.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 107.100,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 19

- **Bene N° 26** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "A", già utilizzata quale ufficio, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 190 e nella documentazione fotografica unita con il n. 191. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 104 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 44, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 104, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 119.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 19, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 3,78 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti

calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia zona stadio, composta da due locali oltre sala d'attesa e bagno (quest'ultimo a comune con altre due unità) e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 65.000,00;
- superficie convenzionale mq. 40,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da due locali oltre ingresso / sala d'attesa, bagno e posto auto di proprietà

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 68.000,00;
- superficie convenzionale mq. 49,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un fabbricato di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via L. Landucci nc. 33, composta da due locali, oltre locale w.c. e disimpegni

- prezzo rilevato dalla compravendita Euro 60.000,00;
- superficie convenzionale mq. 45,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 19 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di regolarizzazione e/o adeguamento) in complessivi Euro 119.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 263 e brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;

- con il n. 278 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	63,00 mq	1.889,00 €/mq	€ 119.000,00	100,00%	€ 119.000,00
				Valore di stima:	€ 119.000,00

Valore di stima: € 119.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 107.100,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il ripristino dei danneggiamenti arrecati all'unità immobiliare dal locatario;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 20

- **Bene N° 27** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio/deposito ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestrate apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con

antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 193 e nella documentazione fotografica unita con il n. 194. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 105 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 45, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 105, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 151.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 20, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatori di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 4,80 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

- unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa nc. 149, composta da ingresso, studio, locale archivio, ripostiglio e servizio igienico con antibagno
- prezzo rilevato dall'offerta Euro 132.250,00;
 - superficiale convenzionale mq. 68,00;

- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da studio oltre bagno ed antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 105.000,00;

- superficie convenzionale mq. 56,00;

- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia frazione Bottegone, via V. Nardi n. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;

- superficie convenzionale mq. 75,00;

- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 20 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione) in complessivi Euro 151.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 268 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;

- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;

- con il n. 279 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	80,00 mq	1.887,50 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00

Valore di stima: € 151.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.350,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 21

- **Bene N° 28** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 11 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestre apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 22) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 196 e nella documentazione fotografica unita con il n. 197. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 106

(vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 46, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 106, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 151.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 21, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 4,80 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
 - della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;
- lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento

comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa nc. 149, composta da ingresso, studio, locale archivio, ripostiglio e servizio igienico con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 132.250,00;
- superficie convenzionale mq. 68,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da studio oltre bagno ed antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 105.000,00;

- superficie convenzionale mq. 56.00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia frazione Bottegone, via V. Nardi n. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 21 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di suddivisione, adeguamento, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 151.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 268 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 280 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 21



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	80,00 mq	1.887,50 €/mq	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00
				Valore di stima:	€ 151.000,00



Valore di stima: € 151.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 135.900,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento nonché per la chiusura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare contigua;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 22

- **Bene N° 29** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 10 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di due locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestre apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n 21) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 199 e nella documentazione fotografica unita con il n. 200. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contradistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 107 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera

di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 47, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 107, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 22, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 7,20 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o

discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;
- superficie convenzionale mq. 139,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 22 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 230.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 281 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 22



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	120,00 mq	1.916,67 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

Valore di stima: € 230.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 207.000,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la chiusura della porta di comunicazione con l'unità immobiliare contigua;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso

polifunzionale;

- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.



LOTTO 23

- **Bene N° 30** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 146,00; si compone di tre locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso, archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 202 e nella documentazione fotografica unita con il n. 203. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,76 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 108 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 48, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 108, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 279.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "A" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 23, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 8,76 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per

ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio condominiale in Comune di Pistoia Viale Adua, composta da un ampio locale oltre servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 170,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composte da vari locali ad uso ufficio oltre due bagni che possono essere usufruite quale unica unità immobiliare ovvero suddivise in tre unità immobiliari essendo dotate di più accessi

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 178,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 23 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 279.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 282 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 283 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 23

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	146,00 mq	1.910,96 €/mq	€ 279.000,00	100,00%	€ 279.000,00
				Valore di stima:	€ 279.000,00

Valore di stima: € 279.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Valore finale di stima: € 245.520,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 12% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 24

- **Bene N° 31** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 485,00 ed è collocata nell'angolo sud - ovest del complesso; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico e palestra riabilitativa oltre spogliatoi, disimpegno, corridoi, locali ad uso archivio e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in

scala 1:100 unito con il n. 206 e nella documentazione fotografica unita con il n. 207. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 29,11 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 9 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 89 - 147 et 148 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 13, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 89, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 147, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 148, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 999.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio, posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 9 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 24, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 29,11 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno e mezzanino di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia all'interno del centro storico, comprendente vari locali ad uso studio oltre bagni ed accessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 450.000,00;

- superficie convenzionale mq. 300,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Santa nc. 1/A et n. 1/C angolo via delle Belle, suddiviso in due porzioni di fatto indipendenti; la prima di maggiori dimensioni con accesso diretto dal civico 1/A di via Santa e la seconda, di minori dimensioni, con accesso dal civico 1/C di detta via, entrambe corredate da servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 420.000,00;
- superficie convenzionale mq. 310,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano mezzanino e seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Porta Lucchese angolo via Puccini, composta da 3 vani oltre servizi al piano terreno, da 3 vani oltre servizi al piano mezzanino e da locali ad uso archivio, vani tecnici e rimesse al piano seminterrato

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 640.000,00;
- superficie convenzionale mq. 425,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 24 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 999.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 256 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 284 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 24

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Studio medico Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	485,00 mq	2.059,79 €/mq	€ 999.000,00	100,00%	€ 999.000,00
				Valore di stima:	€ 999.000,00

Valore di stima: € 999.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 849.150,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per rendere indipendente l'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.



LOTTO 25

- **Bene N° 32** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "B", risulta destinata a palestra ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di un ampio locale attrezzato per lo svolgimento dell'attività fisica, oltre ufficio, due spogliatoi con doccia, servizio igienico e disimpegno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 211 e nella documentazione fotografica unita con il n. 212. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti

dal mappale n. 664 sub. 80 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 56, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 80, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 25, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 7,20 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento

comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;

- superficie convenzionale mq. 139.00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 25 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 230.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 285 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Palestra Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	120,00 mq	1.916,67 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00

Valore di stima: € 230.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 207.000,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;

- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 26

- **Bene N° 33** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 8 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 75,00 e si compone di un locale oltre ampio ingresso e servizio igienico, quest'ultimo mancante della parete di divisione per formazione dell'antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicatario dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 215 e nella documentazione fotografica unita con il n. 216 All'unità immobiliare costituente il lotto n. 26 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 120 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene

collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 60, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 120, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare realizzata al "grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A", ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 26, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di proprietà pari a 4,50 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala

cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Tomasi di Lampedusa nc. 149, composta da ingresso, studio, locale archivio, ripostiglio e servizio igienico con antibagno
- prezzo rilevato dall'offerta Euro 132.250,00;
- superficie convenzionale mq. 68,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, a destinazione direzionale, in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da studio oltre bagno ed antibagno
- prezzo rilevato dall'offerta Euro 105.000,00;
- superficie convenzionale mq. 56,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia frazione Bottegone, via V. Nardi n. 101, composta da 3 vani, oltre bagno
- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;

- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 26 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 142.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 268 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 286 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	75,00 mq	1.893,33 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
				Valore di stima:	€ 142.000,00

Valore di stima: € 142.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 113.600,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 20% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano

l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 27

- **Bene N° 34** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicatario dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 218 e nella documentazione fotografica unita con il n. 219. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 119 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con

l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 61, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 119, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 166.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A" ed al posto auto coperto al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 27, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 5,10 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Landucci nc. 33, composta da tre vani ad uso ufficio, oltre due disimpegni, un bagno ed un ripostiglio

- prezzo rilevato da atto di compravendita Euro 92.000,00;
- superficie convenzionale mq. 87,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composta da ingresso/attesa, 4 vani ad uso ufficio, archivio e bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 130.000,00;
- superficie convenzionale mq. 90,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza a destinazione promiscua "commerciale" e "direzionale" in Comune di Pistoia, frazione Bottegone, via V. Nardi nc. 101, composta da 3 vani, oltre bagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 97.000,00;
- superficie convenzionale mq. 75,00;
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 27 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 166.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 260 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 287 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 27

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	85,00 mq	1.952,94 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00
				Valore di stima:	€ 166.000,00

Valore di stima: € 166.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 124.500,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 25% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 28

- **Bene N° 35** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 640,00 oltre a circa mq. 75,00 di terrazza a livello; la stessa, predisposta ed ultimata funzionalmente per essere destinata inizialmente a scuola per l'infanzia e successivamente a centro educativo per l'apprendimento delle abilità sociali (attività queste in effetti mai intraprese), comprende quattro ampi locali, oltre ingresso e vari locali accessori ad uso deposito, ripostiglio, locale pluriuso e cinque servizi igienici con antibagno oltre terrazza a livello in angolo nord-est. Alcuni gruppi di servizi igienici risultano completi di lavabi, bidet e w.c. specifici per la scuola per l'infanzia. L'unità immobiliare può essere comunque facilmente convertita in altre diverse destinazioni d'uso compatibili con la destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio, previa modifica dei servizi igienici ed eventualmente delle suddivisioni interne realizzate con pannellature in cartongesso. All'interno dell'unità immobiliare risulta tuttora presente materiale appartenente al signor **** Omissis **** che ha utilizzato alcuni locali quale sede dei propri uffici amministrativi ed espositivi (mostra fotografica) nonché appartenente alla **** Omissis **** (sculture e arredi) materiale questo che gli interessati si sono comunque impegnati a rimuovere. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 221 e nella documentazione fotografica unita con il n. 222 All'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 38,87 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 11 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 85 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello

dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 66, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.298.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio, posta al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 11 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 28, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 38,87 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno e mezzanino di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia all'interno del centro storico, comprendente vari locali ad uso studio oltre bagni ed accessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 450.000,00;
- superficie convenzionale mq. 300,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Santa nc. 1/A et n. 1/C angolo via delle Belle, suddiviso in due porzioni di fatto indipendenti; la prima di maggiori dimensioni con accesso diretto dal civico 1/A di via Santa e la seconda, di minori dimensioni, con accesso dal civico 1/C di detta via, entrambe corredate da servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 420.000,00;
- superficie convenzionale mq. 310,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano mezzanino e seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Porta Lucchese angolo via Puccini, composta da 3 vani oltre servizi al piano terreno, da 3 vani oltre servizi al piano mezzanino e da locali ad uso archivio, vani tecnici e rimesse al piano seminterrato

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 640.000,00;
- superficie convenzionale mq. 425,00;

- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 28 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 1.298.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 256 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 288 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 28

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	647,50 mq	2.004,63 €/mq	€ 1.298.000,00	100,00%	€ 1.298.000,00
				Valore di stima:	€ 1.298.000,00

Valore di stima: € 1.298.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 973.500,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 25% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano

l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;

- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la riconversione da scuola per l'infanzia ed attività direzionale o direzionale di servizio;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 29

- **Bene N° 36** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" avente accesso esclusivamente attraverso la terrazza a livello /giardino pensile lato ovest del complesso polifunzionale. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 320,00; in passato utilizzata per conferenze, convegni etc, comprende due ampie sale "open space" oltre ingresso, guardaroba, disimpegno e due gruppi di servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 225 e nella documentazione fotografica unita con il n. 226. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 29 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,21 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 87 - 138 et 139 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 67, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 87, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 138, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 139, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 615.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed i n. 6 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 29 mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 19,21 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta

comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino via Montessori nc. 19, composta da 5 vani ad uso ufficio, oltre locali accessori e due bagni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 340.000,00;
- superficie convenzionale mq. 260,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da ingresso, sala d'attesa, sei vani ad uso ufficio, sala riunioni, tre bagni, oltre locale tecnico, due terrazze ed un posto auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 330.000,00;
- superficie convenzionale mq. 250,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 8 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 615.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 265 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 289 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il

lotto n. 29

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	320,00 mq	1.921,87 €/mq	€ 615.000,00	100,00%	€ 615.000,00
				Valore di stima:	€ 615.000,00

Valore di stima: € 615.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	12,00	%

Valore finale di stima: € 541.200,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 12% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 30

- **Bene N° 37** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord,

comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale in passato destinata a laboratorio di analisi e medicina del lavoro, posta al piano secondo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". Essendo stata originata dalla fusione di due unità contigue, è dotata di due accessi contraddistinti dal numero interno 16 della scala A e dal numero interno 8 della scala B; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di quattro locali a uso ufficio, oltre due ingressi, due disimpegno, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 229 e nella documentazione fotografica unita con il n. 230. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 95 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 68, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 95, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 230.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 30, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 7,20 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla

comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio condominiale in Comune di Pistoia viale Adua, composta da ingresso e ampio salone suddiviso con pareti in cartongesso in tre vani ad uso ufficio, oltre archivio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 171.000,00;
- superficie convenzionale mq. 130,00;
- stato di conservazione: trascurato



* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale/direzionale di servizio situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Capostrada, composta da ingresso/sala d'attesa, n. 3 vani ad uso studio, archivio/deposito, doppi servizi, oltre 3 terrazze e n. 2 posti auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 215.000,00;
- superficie convenzionale mq. 139,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 25 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 230.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 253 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 290 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 37 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	120,00 mq	1.916,67 €/mq	€ 230.000,00	100,00%	€ 230.000,00
				Valore di stima:	€ 230.000,00



Valore di stima: € 230.000,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%



Valore finale di stima: € 207.000,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 31

- **Bene N° 38** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "B", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 158,00 e si compone di due locali il primo dei quali "open space" di grandi dimensioni suddiviso con pareti attrezzate, oltre due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 232 e nella documentazione fotografica unita con il n. 233. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 9,48 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 81 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia

nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 69, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 309.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 3 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 31, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 9,48 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala

cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio condominiale in Comune di Pistoia Viale Adua, composta da un ampio locale oltre servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 170,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composte da vari locali ad uso ufficio oltre due bagni che possono essere usufruite quale unica unità immobiliare ovvero suddivise in tre unità immobiliari essendo dotate di più accessi

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 178,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 31 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 309.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 282 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;

- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 291 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 31



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 38 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	158,00 mq	1.955,70 €/mq	€ 309.000,00	100,00%	€ 309.000,00
				Valore di stima:	€ 309.000,00

Valore di stima: € 309.000,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 278.100,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 32

- **Bene N° 39** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 193,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 106493 del 28/10/2016 - pratica Edilizia n. 2613/2016 (unita con il n. 86), della C.I.L.A. prot. 13743 del 01/02/2019 - pratica edilizia n. 241/2019 (unita con il n. 89) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 236 e nella documentazione fotografica unita con il n. 237. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 11,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperto al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 82 et 124 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 70, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 82, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 124, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 385.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale posta al piano secondo, in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 4 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 32, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 11,58 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un

punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio condominiale in Comune di Pistoia Viale Adua, composta da un ampio locale oltre servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 170,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composte da vari locali ad uso ufficio oltre due bagni che possono essere usufruite quale unica unità immobiliare ovvero suddivise in tre unità immobiliari essendo dotate di più accessi

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 178,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 32 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 385.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 282 le brochure di vendite riferite ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 292 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento

comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 32



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	193,00 mq	1.994,82 €/mq	€ 385.000,00	100,00%	€ 385.000,00
				Valore di stima:	€ 385.000,00

Valore di stima: € 385.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	25,00	%

Valore finale di stima: € 288.750,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 25% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 33



- **Bene N° 40** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "A", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 175,00 e si compone di quattro locali ad uso ufficio, oltre sala riunioni, ingresso, due ripostigli, disimpegno e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 239 e nella documentazione fotografica unita con il n. 240. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 10,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 121 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 71, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 121, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 346.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B" ed ai n. 3 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 33, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 10,50 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente

ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno di un edificio condominiale in Comune di Pistoia Viale Adua, composta da un ampio locale oltre servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 170,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliari ad uso direzionale situate al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia zona stadio, composte da vari locali ad uso ufficio oltre due bagni che possono essere usufruite quale unica unità immobiliare ovvero suddivise in tre unità immobiliari essendo dotate di più accessi

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 250.000,00;
- superficie convenzionale mq. 178,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 33 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 346.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 282 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 293 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	175,00 mq	1.977,14 €/mq	€ 346.000,00	100,00%	€ 346.000,00
				Valore di stima:	€ 346.000,00

Valore di stima: € 346.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 311.400,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 34

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, attualmente priva di porta di accesso, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 105,00 e si compone di un unico locale "open space" oltre servizio igienico (privo di antibagno). La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 64542 del 25/05/2019 - pratica Edilizia n. 1727/2019 (unita con il n. 92) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicatario dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 243 e nella documentazione fotografica unita con il n. 244. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 34 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,30 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso

polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui, contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 83 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 72, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 201.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale posta al piano primo lato nord del corpo di fabbrica denominato "B" ed ai n. 2 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 34, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 6,30 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo

del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia loc. Sant'Agostino via Maria Montessori nc. 19, composta da varie stanze ad uso ufficio ed archivio, oltre bagno e balcone

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 170.000,00;

- superficie convenzionale mq. 130,00;

- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Comune di Pistoia via dei Macelli nc. 5 - 7 composta da tre vani, disimpegno, servizio igienico con antibagno e soppalco, corredata da due posti auto

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita Euro 130.000,00;

- superficie convenzionale mq. 117,00;

- stato di conservazione: trascurato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 34 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di completamento, ripristino, suddivisione, regolarizzazione etc) in complessivi Euro 201.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 258 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;

- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;

- con il n. 294 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 41 - Ufficio Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	105,00 mq	1.914,29 €/mq	€ 201.000,00	100,00%	€ 201.000,00
				Valore di stima:	€ 201.000,00

Valore di stima: € 201.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	35,00	%

Valore finale di stima: € 130.650,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 35% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per il completamento delle opere e degli impianti all'interno dell'unità immobiliare e per la realizzazione della porta di accesso dal disimpegno comune;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 35

- **Bene N° 42** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato sud, nella parte centrale dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 467,00; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio/deposito e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 247 e nella documentazione fotografica unita con il n. 248. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 28,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 90 et 149 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 73, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 149, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 968.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio, posta al piano primo, lato sud, nella parte dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B" ed ai n. 8 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 35, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 28,03 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno e mezzanino di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia all'interno del centro storico, comprendente vari locali ad uso studio oltre bagni ed accessori

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 450.000,00;
- superficie convenzionale mq. 300,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Santa nc. 1/A et n. 1/C angolo via delle Belle, suddiviso in due porzioni di fatto indipendenti; la prima di maggiori dimensioni con accesso diretto dal civico 1/A di via Santa e la seconda, di minori dimensioni, con accesso dal civico 1/C di detta via, entrambe corredate da servizi igienici

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 420.000,00;
- superficie convenzionale mq. 310,00;
- stato di conservazione: trascurato

* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano terreno con accessori al piano mezzanino e seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia via Porta Lucchese angolo via Puccini, composta da 3 vani oltre servizi al piano terreno, da 3 vani oltre servizi al piano mezzanino e da locali ad uso archivio, vani tecnici e rimesse al piano seminterrato

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 640.000,00;
- superficie convenzionale mq. 425,00;

- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 35 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori di ripristino e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 968.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 256 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 295 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 35

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 42 - Studio medico Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	467,00 mq	2.072,81 €/mq	€ 968.000,00	100,00%	€ 968.000,00
				Valore di stima:	€ 968.000,00

Valore di stima: € 968.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 822.800,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;

- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per rendere indipendente l'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.

LOTTO 36

- **Bene N° 43** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 325,00 e si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico, oltre ampio ingresso/sala di aspetto, locali tecnici, depositi, servizi igienici alcuni dei quali dotati di antibagno, ripostigli e disimpegni. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 250 e nella documentazione fotografica unita con il n. 251. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,51 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in tre gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 101 - 196 et 197 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 74, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 101, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 196, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 197, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 621.000,00

Si precisa comunque che il diritto di proprietà pari all'intero (1/1) è limitato all'unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, in angolo sud - est del corpo di fabbrica denominato "A" ed i n. 6 posti auto coperti al piano interrato, il tutto costituente il lotto n. 36, mentre sui restanti beni comprendenti n. 8 posti auto coperti a piano interrato riservati portatoti di handicap e la cabina elettrica al piano terreno, competono all'unità immobiliare i diritti di comproprietà pari a 19,51 millesimi attribuiti dal CTU.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo del complesso polifunzionale di recente costruzione, dotato di ottime caratteristiche energetiche, situato nella periferia est in zona assai prossima al polo artigianale/industriale più importante della città precisamente del "P.I.P. di Sant'Agostino 3";
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un

punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pistoia di seguito riportati:

* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino via Montessori nc. 19, composta da 5 vani ad uso ufficio, oltre locali accessori e due bagni

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 340.000,00;
- superficie convenzionale mq. 260,00;
- stato di conservazione: normale

* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo di un edificio di maggiore consistenza in Pistoia loc. Sant'Agostino, composta da ingresso, sala d'attesa, sei vani ad uso ufficio, sala riunioni, tre bagni, oltre locale tecnico, due terrazze ed un posto auto

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 330.000,00;
- superficie convenzionale mq. 250,00;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 36 in condizioni di libero mercato e di ordinarietà (e perciò a lavori ultimati di adeguamento e/o regolarizzazione etc) in complessivi Euro 621.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 265 le brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati;
- con il n. 254 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva, con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo;
- con il n. 296 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento

comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 36



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Studio medico Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	325,00 mq	1.910,77 €/mq	€ 621.000,00	100,00%	€ 621.000,00
				Valore di stima:	€ 621.000,00

Valore di stima: € 621.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 558.900,00



Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 10% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità, della polizza decennale postuma e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per rendere indipendente l'unità immobiliare;
- ai costi occorrenti per la regolarizzazione edilizia e catastale e/o per la esecuzione di opere di adeguamento;
- alle problematiche connesse con l'irregolare situazione dell'impianto antincendio a servizio del complesso polifunzionale;
- ai costi da sostenere, pro-quota, per il debito nei confronti del Comune di Pistoia risultante dalla documentazione unita alla perizia con il n. 5.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pistoia, li 28/11/2023

Il C.T.U.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:200 raffigurante la consistenza del bene n. 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al bene n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in n. 8 unità immobiliari oggetto di perizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con diverse colorazioni sono stati evidenziati i posti auto attribuiti ai beni n. 1-2-3-4-5-6-7-8
- ✓ N° 5 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 02/09/2021 protocollo 0093207/2021 dell'arch. Giacomo Dardi del Comune di Pistoia in risposta all'istanza dello scrivente del 01/06/2021 prot. 57517
- ✓ N° 6 Altri allegati - istanza pre-osservazioni al procedimento di approvazione del nuovo Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 16/09/2022
- ✓ N° 7 Altri allegati - istanza per richiesta di proroga della efficacia delle previsioni di cui alla scheda norma ATP28 del R.U. - Area ex Pallavicini, trasmessa al Comune di Pistoia con PEC del 20/09/2022
- ✓ N° 8 Altri allegati - istanza a mezzo PEC al Comune di Pistoia per sospensione efficacia diffida di ripristino di cui alla nota di diffida prot. n. 22778 del 14/02/2020
- ✓ N° 9 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 2
- ✓ N° 10 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 3
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 4
- ✓ N° 14 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 4
- ✓ N° 15 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 16 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 5
- ✓ N° 17 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 6
- ✓ N° 18 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 6
- ✓ N° 19 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 7
- ✓ N° 20 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 7
- ✓ N° 21 Altri allegati - elaborato grafico che raffigura la consistenza e distribuzione interna del bene n. 8
- ✓ N° 22 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale e degli interni del bene n. 8
- ✓ N° 23 Altri allegati - documentazione catastale afferente l'intero complesso immobiliare
- ✓ N° 24 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 1
- ✓ N° 25 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 2
- ✓ N° 26 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 3
- ✓ N° 27 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 4
- ✓ N° 28 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 5
- ✓ N° 29 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 6
- ✓ N° 30 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 7
- ✓ N° 31 Altri allegati - planimetrie catastali riferite alle unità immobiliari, costituenti il bene n. 8
- ✓ N° 32 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 28/11/2005 rep. 80604 trascritta a Pistoia in data 23/12/2005 al n. 7454 di Reg. Part.
- ✓ N° 33 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6755 di Reg. Part.
- ✓ N° 34 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6756 di Reg. Part.
- ✓ N° 35 Altri allegati - atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 trascritto a Pistoia il 11/12/2007 al n. 6757 di Reg. Part.
- ✓ N° 36 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Nicola Ottavi di Pistoia in data 13/06/2014 rep. 7038 racc. 3104 trascritta a Pistoia il 26/06/2014 al n. 3090 di Reg. Part.
- ✓ N° 37 Altri allegati - documentazione fotografica che raffigura lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia, loca. Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

- ✓ N° 38 Altri allegati - atto di individuazione catastale ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 18/11/2022 rep. 48433 racc. 23925
- ✓ N° 39 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intera consistenza del piano interrato destinato a posti auto coperti, con riportato l'abbinamento di ciascun stallo (ovvero gruppi di stalli contigui) con le singole unità immobiliari commerciali e/o direzionali, unitamente ad un prospetto che riepiloga i subalterni catastali delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale e l'abbinamento con i nuovi subalterni dei posti auto da attribuire in proprietà con relativa numerazione
- ✓ N° 40 Altri allegati - nota di trascrizione Reg.Part. 3767 del 14/07/1999 relativa all'atto pubblico di assegnazione di beni sociali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 30/06/1999 rep. 137846
- ✓ N° 41 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999 relativa all'atto pubblico di compravendita sottoposto a condizione sospensiva ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 28/07/1999 rep. 138289 racc. 34929
- ✓ N° 42 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Gen. 8699 e Reg.Part. 1135 del 10/11/2001 conseguente all'atto pubblico ai rogiti del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606 con la quale è stata cancellata la condizione sospensiva di cui alla trascrizione Reg. Part. 4982 del 13/09/1999
- ✓ N° 43 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 455 del 25/01/2001 relativa all'atto pubblico ricognitivo di dati catastali ai rogiti del notaio Misurale Maurizio di Roma in data 09/01/2001 rep. 145606
- ✓ N° 44 Altri allegati - atto pubblico di scissione parziale, non proporzionale, ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 16/11/2007 rep. 23562/8864 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 6754 del 11/12/2007
- ✓ N° 45 Altri allegati - verbale di assemblea di trasformazione di società ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 19/09/2012 rep. 32537/13694 con relativa nota di trascrizione Reg.Part. 5415 del 16/10/2012
- ✓ N° 46 Altri allegati - nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943
- ✓ N° 47 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- ✓ N° 48 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- ✓ N° 49 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- ✓ N° 50 Altri allegati - atto autentico nelle firme dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 12/12/2000 rep. 66835 registrato a Pistoia il 22/12/2000 al n. 1522
- ✓ N° 51 Altri allegati - atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 08/09/2010 rep. 29353/11757 registrato a Pistoia il 06/10/2010 al n. 6709 serie 1T ed ivi trascritto il 06/10/2010 al Reg. Gen. n. 7956 e Reg. Part. 4971
- ✓ N° 52 Altri allegati - atto pubblico ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri in data 13/12/2010 rep. 29840 racc. 12041 registrato a Pistoia il 13/01/2011 al n. 259 ed ivi trascritto il 13/01/2011 al Reg. Gen. n. 284 e Reg. Part. 199
- ✓ N° 53 Altri allegati - atto unilaterale d'obbligo autentico nelle firme dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 10/01/2007 rep. 21782/7762 registrato a Pistoia il 23/01/2007 al n. 313

- ✓ N° 54 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- ✓ N° 55 Altri allegati - Nota di Trascrizione Reg. Part. 3972 del 26/07/2017
- ✓ N° 56 Altri allegati - scrittura privata relativa a preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal notaio L. Zogheri in data 12/11/2014 rep. 35877 racc. 15739 trascritto a Pistoia il 28/11/2014 al n. 5666 del Registro Particolare
- ✓ N° 57 Altri allegati - atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- ✓ N° 58 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento
- ✓ N° 59 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022
- ✓ N° 60 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1203 del 05/10/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009)
- ✓ N° 61 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1678 del 29/12/2010 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 2359 del 02/11/2009)
- ✓ N° 62 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 1329 del 07/12/2012 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011)
- ✓ N° 63 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 167 del 06/03/2014 (riferita alla Iscrizione Ipotecaria Reg. Part. 1292 del 23/11/2011)
- ✓ N° 64 Altri allegati - sintetici delle formalità rilevate a carico delle Società Sirim Investimenti srl e Sirim Investimenti spa
- ✓ N° 65 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 05/11/2022
- ✓ N° 66 Altri allegati - estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.
- ✓ N° 67 Altri allegati - Atto unico SUAP prot. n. 72224 del 01/12/2010 e successive integrazioni
- ✓ N° 68 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1488/2011) quale variante all'originario Permesso di Costruire n. 118 del 06/10/2010 (P.E. n. 585/2010)
- ✓ N° 69 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 52 del 05/11/2013 (Pratica Edilizia n. 1605/2013) quale variante al Permesso di Costruire n. 50 del 03/11/2011 riferito prevalentemente alla diversa suddivisione dell'immobile al piano terreno
- ✓ N° 70 Altri allegati - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, con allegata variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 83 comma 12 L.R. 1/2005 e s.m.i.
- ✓ N° 71 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (realizzazione pareti amovibili) ai sensi dell'art. 80 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 13 del Regolamento Edilizio, acquisita al n. 89798 di protocollo in data 24/12/2013 (P.E. n. 13/2014)

- ✓ N° 72 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 86884 del 27/11/2014 (P.E. n. 3023/2014) per interventi di cui all'art. 80, comma 2, lettera "A" L.R. 1/2005 e s.m.i. per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione e realizzazione di pareti interne non portanti all'U.I. situata al piano 2° (foglio 206 mappale n. 664 sub. 40) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato
- ✓ N° 73 Altri allegati - C.I.L. per attività edilizia libera ai sensi dell'art. 136, comma 2 lettera "G" L.R. 65/2014 acquisita al n. 4456 di protocollo in data 20/01/2015, pratica n. 98/2015 (codice istanza telematica 30520 del 15/01/2015, pratica SUAP n. 1229/2015)
- ✓ N° 74 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 14944 di protocollo del Comune di Pistoia in data 21/02/2015 codice istanza 30878/2015 (pratica n. 50/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 98/2015)
- ✓ N° 75 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al n. prot. 28423 del 09/04/2015 (pratica edilizia n. 1000/2015)
- ✓ N° 76 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 50665 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/06/2015 codice istanza 31702/2015 del 10/06/2015 (pratica n. 119/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia n. 1000 dell'anno 2015)
- ✓ N° 77 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 68913 del 29/07/2015 (pratica n. 2109/2015) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato
- ✓ N° 78 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera per interventi di cui all'art. 136, comma 2, L.R. 65/2014 acquisita al prot. 81778 del 14/09/2015 (pratica n. 2308/2015) e comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto presentato
- ✓ N° 79 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98817 di protocollo del Comune di Pistoia in data 27/10/2015 - codice pratica telematica 1321/2015 - codice istanza 32652/2015 (pratiche n. 234/A - n. 235/A et n. 236/A dell'anno 2015 - rif. ultima pratica edilizia prot. n. 81778 del 14/09/2015)
- ✓ N° 80 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 36766 del 06/04/2016 (pratica n. 760/2016). In data 26/04/2015 è stata redatta la comunicazione di fine lavori
- ✓ N° 81 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 46678 di protocollo del Comune di Pistoia in data 04/05/2016 - codice pratica telematica 33856/2016 (pratica n. 99/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 33682 dell'anno 2016)
- ✓ N° 82 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 57332 del 06/06/2016 (P.E. n. 1339/2016) - codice pratica telematica n. 1643 del 06/06/2016 redatta ai sensi dell'art. 136 comma 2, lettera "a" et "g" comma 3, L.R. 65/2014
- ✓ N° 83 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 58859 di protocollo del Comune di Pistoia in data 09/06/2016 - codice pratica telematica 1810/2016 (pratica n. 113/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica edilizia n. 34067 dell'anno 2016)
- ✓ N° 84 Altri allegati - CILA per interventi di edilizia libera prot. 74682 del 25/07/2016 pratica telematica n. 34410 (P.E. n. 1882/2016)
- ✓ N° 85 Altri allegati - Certificazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 96245 di protocollo del Comune di Pistoia in data 03/10/2016 - codice istanza 34746/2016 (pratica n. 209/A dell'anno 2016 - rif. ultima pratica SUAP prot. n. 34410 dell'anno 2016)

- ✓ N° 86 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 106493 del 28/10/2016 (P.E. n. 2613/2016) - codice pratica telematica n. 1701 del 28/10/2016 - codice istanza 34931
- ✓ N° 87 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 19649 del 23/02/2017 (P.E. n. 382/2017) - codice pratica telematica n. 1150 del 23/02/2017 - codice istanza 35632,
- ✓ N° 88 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 85836 del 04/09/2017 (P.E. n. 2109/2017) - codice pratica telematica n. 1252 del 04/09/2017- codice istanza 36798/2017
- ✓ N° 89 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 13743 del 01/02/2019 (pratica n. 241/2019) - codice pratica telematica n. 1830 del 01/02/2019 - codice istanza 40132
- ✓ N° 90 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 43989 del 10/04/2019 (pratica n. 951/2019) - codice pratica telematica n. 1552 del 10/04/2019
- ✓ N° 91 Altri allegati - Attestazione Asseverata di Agibilità acquisita al n. 47504 di protocollo del Comune di Pistoia in data 17/04/2019 - codice pratica telematica 1222/2019 - codice istanza 42381 (pratica n. 1330 dell'anno 2019)
- ✓ N° 92 Altri allegati - CILA per interventi di Edilizia Libera prot. 64542 del 25/05/2019 (P.E. n. 1727/2019) - codice pratica telematica n. 1117 del 25/05/2019 - codice istanza 44538
- ✓ N° 93 Altri allegati - Attestazione Asseverata di Agibilità "parziale" acquisita al n. 86372 di protocollo del Comune di Pistoia in data 10/07/2019 (pratica n. 178/A dell'anno 2019) - pratica telematica n. 1835 del 10/07/2019
- ✓ N° 94 Altri allegati - Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 98488 di protocollo del Comune di Pistoia in data 08/08/2019 (pratica n. 219/A dell'anno 2019 - pratica telematica prot. n. 1854 del 08/08/2019 - codice istanza 46794)
- ✓ N° 95 Altri allegati - Attestazione di Agibilità "parziale" acquisita al n. 4066 di protocollo del Comune di Pistoia in data 13/01/2020 (pratica n. 6/A dell'anno 2020 - pratica telematica prot. n. 1608 del 10/01/2020 - codice istanza 47723)
- ✓ N° 96 Altri allegati - CILA prot. 26678 del 11/03/2021 - pratica SUE n. 714/2021 - pratica SUAP n. 50568/2021
- ✓ N° 97 Altri allegati - CILA per interventi di edilizia libera prot. 120629 del 20/11/2020 (pratica SUAP n. 49937/2020 - pratica SUE n. 2469/2020)
- ✓ N° 98 Altri allegati - Autorizzazione al progetto n. 36026/A del 21/07/2011, la relazione di fine lavori e certificato di rispondenza ed il certificato di collaudo
- ✓ N° 99 Altri allegati - documentazione più significativa relativa alle pratiche di prevenzione incendi riferite al complesso polifunzionale unitamente alle richieste formulate al P.I.Tavoni Daniele (tecnico asseveratore la SCIA Antincendio)e alla risposta di quest'ultimo
- ✓ N° 100 Altri allegati - documentazione fornita dall'ing. Francesco Paoletti relativa al Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio
- ✓ N° 101 Altri allegati - documentazione rilasciata dalla Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Genio Civile Valdarno Centrale con mail del giorno 01/06/2021
- ✓ N° 102 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 1

- ✓ N° 103 Altri allegati - brochure di vendita riferite ai comparabili utilizzati per la determinazione del valore di posti auto
- ✓ N° 104 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione commerciale e produttiva
- ✓ N° 105 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 1
- ✓ N° 106 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 2
- ✓ N° 107 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 2
- ✓ N° 108 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 3 - 4
- ✓ N° 109 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 3
- ✓ N° 110 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 4
- ✓ N° 111 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 5
- ✓ N° 112 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 5
- ✓ N° 113 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 6 e 8
- ✓ N° 114 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 6
- ✓ N° 115 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione del bene n. 7
- ✓ N° 116 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 7
- ✓ N° 117 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) per la valutazione del bene n. 8
- ✓ N° 118 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 raffigurante la consistenza del bene n. 9
- ✓ N° 119 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al bene n. 9
- ✓ N° 120 Altri allegati - elaborato planimetrico in scala 1:500 che raffigura la suddivisione del complesso immobiliare in subalterni e con riportato altresì per ciascun subalterno, limitatamente alle U.I. ad uso commerciale e direzionale/direzionale di servizio, il numero del "lotto" attribuito
- ✓ N° 121 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano primo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti

- ✓ N° 122 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:200 che raffigura la consistenza e distribuzione interna del piano secondo, con evidenziate, con varie colorazioni, la suddivisione in lotti
- ✓ N° 123 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del complesso polifunzionale
- ✓ N° 124 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale e dei due posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 2
- ✓ N° 125 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 43 del 11/01/2023 per proposizione ricorso al Tribunale di Pistoia
- ✓ N° 126 Altri allegati - domanda di annotazione Reg. Part. 697 del 29/03/2023 relativa a Decreto Esecutivo del Tribunale di Pistoia
- ✓ N° 127 Altri allegati - accordo transattivo per cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 22/03/2023 rep. 48876 racc. 24224 registrato a Pistoia il 13/04/2023 al n. 2370 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n. 2430 del Reg. Part
- ✓ N° 128 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 3
- ✓ N° 129 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del lotto 3
- ✓ N° 130 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale e dei posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 131 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 4
- ✓ N° 132 Altri allegati - documentazione fotografica riferita al lotto 4
- ✓ N° 133 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 4
- ✓ N° 134 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 5
- ✓ N° 135 Altri allegati - documentazione fotografica riferita al lotto n. 5
- ✓ N° 136 Altri allegati - unisce le planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 5
- ✓ N° 137 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 6
- ✓ N° 138 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 6
- ✓ N° 139 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 6
- ✓ N° 140 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 7
- ✓ N° 141 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 7

- ✓ N° 142 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 7
- ✓ N° 143 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 8
- ✓ N° 144 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 8
- ✓ N° 145 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 8.
- ✓ N° 146 Altri allegati - contratto di locazione con opzione di acquisto autenticato dal notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 02/07/2015 rep. 36851 racc. 16386 registrato a Pistoia il 30/07/2015 al n. 4482 serie 1T ed ivi trascritto in data 31/07/2015 al n. 5257 di Reg. Gen. ed al n. 3621 di Reg. Part. relativo al lotto n. 8
- ✓ N° 147 Altri allegati - visura camerale della Società FABER SRL
- ✓ N° 148 Altri allegati - allegato eliminato dal CTU
- ✓ N° 149 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 9
- ✓ N° 150 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 9
- ✓ N° 151 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 9
- ✓ N° 152 Altri allegati - contratto di locazione con opzione di acquisto del 15/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 127 serie 3T relativo al lotto 9 e la visura camerale della Società FIMEA RENT SRL
- ✓ N° 153 Altri allegati - comunicazioni varie trasmesse dai curatori fallimentari alla locataria/promissaria acquirente lotto 9
- ✓ N° 154 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 10
- ✓ N° 155 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 10
- ✓ N° 156 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 10
- ✓ N° 157 Altri allegati - contratto di locazione con opzione di acquisto del 18/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 128 serie 3T e visura camerale della SOGEPA srl
- ✓ N° 158 Altri allegati - comunicazioni trasmesse dai curatori al locatario lotto 10
- ✓ N° 159 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 11
- ✓ N° 160 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 11
- ✓ N° 161 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 11.
- ✓ N° 162 Altri allegati - contratto di locazione con il dott. Faccini Nicola, unitamente all'atto di intimazione sfratto per morosità e relativi Provvedimenti emessi dal Giudice del Tribunale di Pistoia

- ✓ N° 163 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 12
- ✓ N° 164 Altri allegati - documentazione fotografica riferita al lotto 12
- ✓ N° 165 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 12
- ✓ N° 166 Altri allegati - contratto di locazione commerciale del 16/12/2020, registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 162 serie 3T in favore di "Polaris Engineering srl"
- ✓ N° 167 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 13
- ✓ N° 168 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 13
- ✓ N° 169 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 13
- ✓ N° 170 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 14
- ✓ N° 171 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 14
- ✓ N° 172 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 14
- ✓ N° 173 Altri allegati - contratto di locazione del 01/02/2019, registrato a Pistoia il 07/2/2019 al n. 574 serie 3T in favore delle dott.sse Bassetti Giulia e Renzi Sara
- ✓ N° 174 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 15
- ✓ N° 175 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 15
- ✓ N° 176 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 15
- ✓ N° 177 Altri allegati - allegato eliminato dal CTU
- ✓ N° 178 Altri allegati - contratto di locazione integrativo sottoscritto con la Curatela Fallimentare in data 26/04/2023 e la Società Polaris Engineering spa con sede legale in Milano
- ✓ N° 179 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 16
- ✓ N° 180 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 16
- ✓ N° 181 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 16
- ✓ N° 182 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 17
- ✓ N° 183 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 17

- ✓ N° 184 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 17
- ✓ N° 185 Altri allegati - contratto di locazione del 17/12/2020 registrato a Pistoia il 13/01/2021 al n. 131 serie 3T relativo al lotto 17 e scrittura privata del 21/01/2021 relativa a cessione del contratto di locazione registrata all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 02/02/2021 al n. 8282136756 di protocollo
- ✓ N° 186 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 18
- ✓ N° 187 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 18
- ✓ N° 188 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 18
- ✓ N° 189 Altri allegati - contratto di locazione del 16/12/2020 registrato a Pistoia il 15/01/2021 al n. 168 serie 3T riferito al lotto 18
- ✓ N° 190 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 19
- ✓ N° 191 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 19
- ✓ N° 192 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 19
- ✓ N° 193 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 20
- ✓ N° 194 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 20
- ✓ N° 195 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 20
- ✓ N° 196 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 21
- ✓ N° 197 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 21
- ✓ N° 198 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 21
- ✓ N° 199 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 22
- ✓ N° 200 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 22
- ✓ N° 201 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 22
- ✓ N° 202 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 23
- ✓ N° 203 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 23

- ✓ N° 204 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 23
- ✓ N° 205 Altri allegati - contratto di locazione del giorno 18/04/2023, registrato in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia al n. 000829 serie 3T con la Società ERsistemi srl con sede legale in San Paolo di Torrile (PR)
- ✓ N° 206 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 24
- ✓ N° 207 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 24
- ✓ N° 208 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 24
- ✓ N° 209 Altri allegati - contratto di affitto di azienda autenticato nelle firme dal notaio Mario Muscariello di Montemurlo in data 02/02/2023 rep. 35423 racc. 18479, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Prato in data 07/02/2023 al n. 1586 serie 1T
- ✓ N° 210 Altri allegati - documentazione acquisita presso il SUAP del Comune di Pistoia relativa alle attività mediche ambulatoriali svolte dalla Società MED CARE ITALIA SRL
- ✓ N° 211 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 25
- ✓ N° 212 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 25
- ✓ N° 213 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 25
- ✓ N° 214 Altri allegati - contratto di locazione con opzione di acquisto, redatto per scrittura privata autenticata dal notaio Lorenzo Zogheri in data 22/06/2015 rep. 36780 racc. 16337
- ✓ N° 215 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 26
- ✓ N° 216 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 26
- ✓ N° 217 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 26
- ✓ N° 218 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 27
- ✓ N° 219 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 27
- ✓ N° 220 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed al posto auto coperto esclusivo, costituenti il lotto n. 27
- ✓ N° 221 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 28
- ✓ N° 222 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 28
- ✓ N° 223 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 28

- ✓ N° 224 Altri allegati - allegato eliminato dal CTU
- ✓ N° 225 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 29
- ✓ N° 226 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 29
- ✓ N° 227 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 29
- ✓ N° 228 Altri allegati - atto costitutivo della Fondazione Carlo Linneo
- ✓ N° 229 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 30
- ✓ N° 230 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 30
- ✓ N° 231 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 30
- ✓ N° 232 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 31
- ✓ N° 233 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 31
- ✓ N° 234 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 31
- ✓ N° 235 Altri allegati - contratto di locazione del 12/09/2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 11/10/2018 al n. 4062T con la Società Biemme srl
- ✓ N° 236 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 32
- ✓ N° 237 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 32
- ✓ N° 238 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 32
- ✓ N° 239 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 33
- ✓ N° 240 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 33
- ✓ N° 241 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 33
- ✓ N° 242 Altri allegati - contratto di locazione del 24/05/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 08/08/2019 al n. 3237 serie 3T con la Società "Sicuringegneria snc" con sede in Montale
- ✓ N° 243 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale costituente il lotto n. 34
- ✓ N° 244 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto 34
- ✓ N° 245 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 34

- ✓ N° 246 Altri allegati - documentazione fotografica comprovante che l'apertura nel lotto n. 34 è stata richiusa una volta completate le misurazioni di verifica
- ✓ N° 247 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio costituente il lotto n. 35
- ✓ N° 248 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 35
- ✓ N° 249 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 35
- ✓ N° 250 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 che raffigura la consistenza dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio, costituente il lotto n. 36
- ✓ N° 251 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 36
- ✓ N° 252 Altri allegati - planimetrie catastali riferite all'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio ed ai posti auto coperti esclusivi, costituenti il lotto n. 36
- ✓ Altri allegati - 231 /BIS - offerta economica/proposta di locazione con la Società ##AMT srl##
- ✓ N° 253 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 25 - 30 - 22 - 2 - 15 - 12
- ✓ N° 254 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la valutazione dei lotti
- ✓ N° 255 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 2
- ✓ N° 256 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 3 - 35 - 24 - 28
- ✓ N° 257 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 3
- ✓ N° 258 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 4 - 13 - 34 - 14
- ✓ N° 259 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 4
- ✓ N° 260 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 6 - 9 - 17 - 27 - 16 - 5
- ✓ N° 261 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 5

- ✓ N° 262 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 6
- ✓ N° 263 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 7 - 11 - 18 - 19
- ✓ N° 264 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 7
- ✓ N° 265 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 8 - 29 - 36
- ✓ N° 266 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 8
- ✓ N° 267 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 9
- ✓ N° 268 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 10 - 26 - 20 - 21
- ✓ N° 269 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 10
- ✓ N° 270 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 11
- ✓ N° 271 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 12
- ✓ N° 272 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 13
- ✓ N° 273 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 14

- ✓ N° 274 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 15
- ✓ N° 275 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 16
- ✓ N° 276 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 17
- ✓ N° 277 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 18
- ✓ N° 278 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 19
- ✓ N° 279 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 20
- ✓ N° 280 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 21
- ✓ N° 281 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 22
- ✓ N° 282 Altri allegati - brochure di vendite riferita ai comparabili utilizzati per la valutazione dei lotti 23 - 31 - 33 - 32
- ✓ N° 283 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 23
- ✓ N° 284 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 24
- ✓ N° 285 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione

del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 25

- ✓ N° 286 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 26
- ✓ N° 287 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 27
- ✓ N° 288 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 28
- ✓ N° 289 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 29
- ✓ N° 290 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 30
- ✓ N° 291 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 31
- ✓ N° 292 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano secondo, costituente il lotto n. 32
- ✓ N° 293 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 33
- ✓ N° 294 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 34
- ✓ N° 295 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio situata al piano primo, costituente il lotto n. 35
- ✓ N° 296 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione

del valore commerciale dell'unità immobiliare ad uso direzionale situata al piano primo, costituente il lotto n. 36



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187- 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg.

206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria

C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 2** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili

facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista

ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164,

Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 4** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1
- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664

sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista

ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 5** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146,

Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 6** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1
- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del

piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 7** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la

realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 67. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

- **Bene N° 8** - Fondo ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per

l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: -reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; -pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; -soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; -versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: - € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; - € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; - € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile; In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 8.877.274,00



LOTTO 2

- **Bene N° 9** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al

1662 di 1825

piano primo del corpo di fabbrica denominato "A" (lato est). L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di due locali privi delle pareti divisorie interne riportate negli elaborati progettuali, oltre due servizi igienici con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 118 e nella documentazione fotografica unita con il n. 119. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 118 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 118, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al

fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 165.600,00

LOTTO 3

- **Bene N° 10** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 465,00, ha forma planimetrica ad "L" ed è dotata di due accessi indipendenti dal corridoio comune al detto piano primo. La porzione lato nord si compone di due ampi locali da utilizzare quali uffici "open-space" e di due servizi igienici con antibagno, quella lato est si compone di un ampio locale da utilizzare quale ufficio "open-space" e di due servizi igienici con antibagno; la porta interna prevista progettualmente per mettere in diretta comunicazione le due porzioni non è stata ancora realizzata. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 128 e nella documentazione fotografica unita con il n. 129. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 27,91 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti situati al piano interrato suddivisi in n. 2 gruppi di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 116 et 198 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie

Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 19, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 116, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 198, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 676.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 11** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 ed attualmente si compone di due locali oltre servizio igienico e terrazza a livello sul lato ovest avente

superficie utile di mq. 75,00. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata nella suddivisione interna e negli impianti. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 131 e nella documentazione fotografica unita con il n. 132. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,55 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 117 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 665, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 117, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione

dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 134.640,00

LOTTO 5

- **Bene N° 12** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune finiture ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 134 e nella documentazione fotografica unita con il n. 135. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 78 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664,

Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 78, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 130.130,00

LOTTO 6

- **Bene N° 13** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 137 e nella documentazione fotografica unita con il n. 138. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 79 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società

proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 24, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 79, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 151.060,00



LOTTO 7

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero

direzionale di servizio) posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 140 e nella documentazione fotografica unita con il n. 141. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 77 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 29, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 77, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati)

approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 95.200,00



LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo sud-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 267,00 e si compone di tre ampi locali destinati ad ufficio oltre due ingressi, disimpegno, tre ripostigli e quattro servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 143 e nella documentazione fotografica unita con il n. 144. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 16,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 5 posti auto coperti situati al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 91 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 30, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 91, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq.

300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 464.400,00

LOTTO 9

- **Bene N° 16** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo con esposizione a sud del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un unico locale (da suddividere secondo le previsioni progettuali in due uffici ed ingresso) oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 149 e nella documentazione fotografica unita con il n. 150. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 92 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa

parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 31, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 92, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 136.120,00

LOTTO 10

- **Bene N° 17** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo nella parte centrale con esposizione a sud. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 74,00 e si compone di due locali oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in

sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 154 e nella documentazione fotografica unita con il n. 155. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,44 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 102 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 32, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 102, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista

ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 121.800,00

LOTTO 11

- **Bene N° 18** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo nella parte centrale, con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "A", è destinata a studio odontoiatrico ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00; si compone di ingresso, due locali oltre vano tecnico e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 159 e nella documentazione fotografica unita con il n. 160. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 115 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 35, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 115, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa

all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 98.560,00

LOTTO 12

- **Bene N° 19** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 17 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 125,00; si compone di tre locali oltre disimpegno, ripostiglio e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 13); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 163 e nella documentazione fotografica unita con il n. 164. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 112 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n.

235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 37, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 112, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 212.400,00

LOTTO 13

- **Bene N° 20** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 18 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 93,00; si compone di due locali ad uso ufficio oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa

risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n. 12); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 167 e nella documentazione fotografica unita con il n. 168. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 111 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 38, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 111, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati)

approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 163.560,00



LOTTO 14

- **Bene N° 21** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 19 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 110,00; si compone di ingresso, due locali ad uso ufficio, oltre archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 170 e nella documentazione fotografica unita con il n. 171. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,60 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 110 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 39, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 110, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq.

300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 181.280,00

LOTTO 15

- **Bene N° 22** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 20 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 143,00; si compone di quattro locali ad uso ufficio, due locali ad uso archivio oltre ingresso - disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 174 e nella documentazione fotografica unita con il n. 175. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 109 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 40, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub.

109, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 250.250,00

LOTTO 16

- **Bene N° 23** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 21 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 179 e nella documentazione fotografica unita con il n. 180. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664

sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 113 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 41, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 113, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 152.100,00

LOTTO 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Bene N° 24** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 22 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 182 e nella documentazione fotografica unita con il n. 183. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 114 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 42, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 114, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-

standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 149.400,00

LOTTO 18

- **Bene N° 25** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "A" con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 186 e nella documentazione fotografica unita con il n. 187. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 103 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 43, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 103, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo

le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 107.100,00

LOTTO 19

- **Bene N° 26** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "A", già utilizzata quale ufficio, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 190 e nella documentazione fotografica unita con il n. 191. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 104 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio

esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 44, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 104, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 107.100,00

LOTTO 20

- **Bene N° 27** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio/deposito ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestre apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in

scala 1:100 unito con il n. 193 e nella documentazione fotografica unita con il n. 194. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 105 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 45, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 105, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 128.350,00

LOTTO 21

- **Bene N° 28** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 11 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestre apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 22) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 196 e nella documentazione fotografica unita con il n. 197. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 106 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 46, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 106, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingresso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la

realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 – ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 135.900,00

LOTTO 22

- **Bene N° 29** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 10 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di due locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n 21) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 199 e nella documentazione fotografica unita con il n. 200. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 107 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di

Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 47, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 107, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 207.000,00

LOTTO 23

- **Bene N° 30** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 146,00; si compone di tre locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso, archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n.

202 e nella documentazione fotografica unita con il n. 203. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,76 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 – 99 – 135 – 136 – 137 – 187 – 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 108 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 48, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 108, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 245.520,00

LOTTO 24

- **Bene N° 31** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 485,00 ed è collocata nell'angolo sud - ovest del complesso; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico e palestra riabilitativa oltre spogliatoi, disimpegno, corridoi, locali ad uso archivio e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 206 e nella documentazione fotografica unita con il n. 207. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 29,11 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 9 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 89 - 147 et 148 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 13, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 89, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 147, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 148, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita

ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 849.150,00

LOTTO 25

- **Bene N° 32** - Palestra ubicata a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "B", risulta destinata a palestra ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di un ampio locale attrezzato per lo svolgimento dell'attività fisica, oltre ufficio, due spogliatoi con doccia, servizio igienico e disimpegno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 211 e nella documentazione fotografica unita con il n. 212. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 80 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 56, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 80, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg.

206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 207.000,00

LOTTO 26

- **Bene N° 33** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 8 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 75,00 e si compone di un locale oltre ampio ingresso e servizio igienico, quest'ultimo mancante della parete di divisione per formazione dell'antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo

carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 215 e nella documentazione fotografica unita con il n. 216. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 26 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 120 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 60, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 120, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine

Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 113.600,00



LOTTO 27

- **Bene N° 34** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 218 e nella documentazione fotografica unita con il n. 219. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 119 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 61, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 119, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 124.500,00

LOTTO 28

- **Bene N° 35** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 640,00 oltre a circa mq. 75,00 di terrazza a livello; la stessa, predisposta ed ultimata funzionalmente per essere destinata inizialmente a scuola per l'infanzia e successivamente a centro educativo per l'apprendimento delle abilità sociali (attività queste in effetti mai intraprese), comprende quattro ampi locali, oltre ingresso e vari locali accessori ad uso deposito, ripostiglio, locale pluriuso e cinque servizi igienici con antibagno oltre terrazza a livello in angolo nord-est. Alcuni gruppi di servizi igienici risultano completi di lavabi, bidet e w.c. specifici per la scuola per l'infanzia. L'unità immobiliare può essere comunque facilmente convertita in altre diverse destinazioni d'uso compatibili con la destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio, previa modifica dei servizi igienici ed eventualmente delle suddivisioni interne realizzate con pannellature in cartongesso. All'interno dell'unità immobiliare risulta tuttora presente materiale appartenente al signor **** Omissis **** che ha utilizzato alcuni locali quale sede dei propri uffici amministrativi ed espositivi (mostra fotografica) nonché appartenente alla **** Omissis **** (sculture e arredi) materiale questo che gli interessati si sono comunque impegnati a rimuovere. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 221 e nella documentazione fotografica unita con il n. 222 All'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è stata attribuita dal

Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 38,87 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 11 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 85 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 66, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 973.500,00

LOTTO 29

- **Bene N° 36** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" avente accesso esclusivamente attraverso la terrazza a livello /giardino pensile lato ovest del complesso polifunzionale. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 320,00; in passato utilizzata per conferenze, convegni etc, comprende due ampie sale "open space" oltre ingresso, guardaroba, disimpegno e due gruppi di servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 225 e nella documentazione fotografica unita con il n. 226. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 29 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,21 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 87 - 138 et 139 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 67, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 87, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 138, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 139, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo

straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 541.200,00

LOTTO 30

- **Bene N° 37** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale in passato destinata a laboratorio di analisi e medicina del lavoro, posta al piano secondo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". Essendo stata originata dalla fusione di due unità contigue, è dotata di due accessi contraddistinti dal numero interno 16 della scala A e dal numero interno 8 della scala B; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di quattro locali a uso ufficio, oltre due ingressi, due disimpegni, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 229 e nella documentazione fotografica unita con il n. 230. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 95 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 68, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 95, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6

- Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 207.000,00



LOTTO 31

- **Bene N° 38** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "B", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 158,00 e si compone di due locali il primo dei quali "open space" di grandi dimensioni suddiviso con pareti attrezzate, oltre due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 232 e nella documentazione fotografica unita con il n. 233. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 9,48 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 81 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di

possesto goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 69, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 278.100,00



LOTTO 32

- **Bene N° 39** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati,

1702 di 1825

ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 193,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 106493 del 28/10/2016 - pratica Edilizia n. 2613/2016 (unita con il n. 86), della C.I.L.A. prot. 13743 del 01/02/2019 - pratica edilizia n. 241/2019 (unita con il n. 89) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 236 e nella documentazione fotografica unita con il n. 237. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 11,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperto al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 82 et 124 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 70, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 82, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 124, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà

prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 288.750,00

LOTTO 33

- **Bene N° 40** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "A", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 175,00 e si compone di quattro locali ad uso ufficio, oltre sala riunioni, ingresso, due ripostigli, disimpegno e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 239 e nella documentazione fotografica unita con il n. 240. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 10,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 121 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 71, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 121, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664,

Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 311.400,00

LOTTO 34

- **Bene N° 41** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, attualmente priva di porta di accesso, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 105,00 e si compone di un unico locale "open space" oltre servizio igienico (privo di antibagno). La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 64542 del 25/05/2019 - pratica Edilizia n. 1727/2019 (unita con il n. 92) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100

unito con il n. 243 e nella documentazione fotografica unita con il n. 244. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 34 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,30 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui, contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 83 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 72, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 130.650,00

LOTTO 35

- **Bene N° 42** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato sud, nella parte centrale dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 467,00; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio/deposito e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 247 e nella documentazione fotografica unita con il n. 248. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 28,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 90 et 149 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 73, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 149, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita

ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 822.800,00

LOTTO 36

- **Bene N° 43** - Studio medico ubicato a Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 325,00 e si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico, oltre ampio ingresso/sala di aspetto, locali tecnici, depositi, servizi igienici alcuni dei quali dotati di antibagno, ripostigli e disimpegni. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 250 e nella documentazione fotografica unita con il n. 251. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,51 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in tre gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 101 - 196 et 197 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 74, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub.

101, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 196, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 197, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 15/11/2022 (unito con il n. 65) è rilevabile che il complesso immobiliare ricade, secondo le previsioni della variante n. 9 al Regolamento Urbanistico, approvata con Deliberazione di C.C. n. 70 del 11/06/2018, totalmente in aree soggette a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - Ambiti di trasformazione puntuale - normate dall'art. 52 delle NTA. Dal contenuto della scheda norma relativa all'area ATP 28 - Area ex Pallavicini 4 - direzionale è rilevabile che obiettivo della variante n. 9 è quello del consolidamento della destinazione direzionale e del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali ingrosso, espositivo e depositi. Risulta inoltre ammessa al piano terreno dell'immobile, la realizzazione di n. 1 esercizio di vicinato non alimentare (per una superficie di vendita minore a mq. 300) e di un massimo di 3 strutture di vendita non alimentare da 800 mq. di superficie di vendita ciascuna, previsione questa subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione che dovrà prevedere il rispetto dei seguenti adempimenti: - reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti; - pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo straordinario di costruzione ai sensi della deliberazione di C.C. n. 30/2018; - soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi e precisamente l'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale; - versamento del valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di C.C. 4 del 23/01/2017 e precisamente: * € 70.200,00 valore dell'area a sud della zona di intervento; * € 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a sud della zona di intervento; * € 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile. In relazione ai sopra citati obiettivi previsti dalla variante al RUC lo scrivente rimanda al contenuto della documentazione unita con il n. 5 - 6 - 7 et 66. Con il n. 66 unisce un estratto della cartografia e delle NTA del Regolamento Urbanistico afferenti l'area soggetta a trasformazione urbanistica ATP n. 28 - ambiti di trasformazione puntuale - e lo schema di convenzione (con allegati) approvato con Determinazione del Dirigente Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio n. d'ordine Reg. Gen. 1729 del 02/09/2021 (n. proposta 1838) acquisita al n. 0095860/2021 di protocollo generale del Comune di Pistoia in data 07/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 558.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 5/2022 - ** OMISSIS ******



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.877.274,00



Bene N° 1 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 186 posti auto al p. S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 2, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 98, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 170, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 171, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 172, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 173, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 174, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 175, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 176, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 177, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 178, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 179, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 180, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 181, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 182, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 183, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 184, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 185, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 186, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	5170,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 5.170,00 e comprende la maggiore consistenza del piano terreno del		

	<p>blocco "A" (lato est) è stata interessata da interventi edilizi eseguiti abusivamente e mai completati, finalizzati alla realizzazione di un grande ristorante completo di gelateria, pasticceria, bar, zona teatro, locali per la lavorazione /vendita della carne, pesce etc consistenti nella esecuzione di pareti in cartongesso, pavimentazioni in grès porcellanato, gruppi servizi igienici ed impianti specifici per tale tipologia di attività (comprese canalizzazioni per le cappe aspiranti delle cucine). La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:200 unito con il n. 1 e nella documentazione fotografica unita con il n. 2. Con il n. 3 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura la consistenza dell'intero piano terreno e la suddivisione in numero 8 unità immobiliari oggetto di perizia. All'unità immobiliare costituente il bene n. 1 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 310,40 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51. b) n. 186 posti auto coperti al piano interrato (quattro dei quali riservati a portatori di handicap), suddivisi in n. 18 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 98 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto sul quale con colorazione marrone chiaro sono stati evidenziati i n. 186 posti auto attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 1. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 15 posti auto al piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 206, Part. 664, Sub. 3, Categoria D8 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 100, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 190, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 191, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 192, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 193, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 194, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 195, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6	Superficie	390,00 mq

	- Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a - unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 390,00 è stata interessata da interventi edilizi mai completati; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 9 e nella documentazione fotografica unita con il n. 10. All'unità immobiliare costituente il bene n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 23,41 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 15 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 7 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 100 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde scuro sono stati evidenziati i n. 15 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 2. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio e per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto nella formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 32 posti auto al piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 97, Categoria C6 - Fg. 206,	Superficie	880,00 mq

	<p>Part. 664, Sub. 158, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 159, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 160, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 161, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 162, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 163, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 164, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 165, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 166, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 167, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 169, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>		
<p>Stato conservativo:</p>	<p>L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.</p>		
<p>Descrizione:</p>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 880,00, è situata in angolo sud - ovest del corpo di fabbrica denominato "B") ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati, finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a nord, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 11 e nella documentazione fotografica unita con il n. 12. All'unità immobiliare costituente il bene n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 52,82 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 32 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 13 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 97 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione fucsia sono stati evidenziati i n. 32 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 3. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-</p>		

	Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 4 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 45 posti auto al piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 9, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 84, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 125, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 126, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 127, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 128, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 130, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 131, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 132, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 133, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 134, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	1250,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 1.250,00, è situata in angolo nord - ovest del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie dell'unità immobiliare contigua posta a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 13 e nella documentazione fotografica unita con il n. 14. All'unità immobiliare costituente il bene n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 75,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a		

	<p>Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 45 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 11 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 84 -125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione gialla sono stati evidenziati i n. 45 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 4. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento delle opere e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero


Bene N° 5 - Fondo		
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 81 posti auto al piano S1	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 59, Categoria D8 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 140, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 141, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 142, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 143, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 144, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 145, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 146, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie 2250,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica	

	provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare a lavori ultimati ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero di commercio all'ingrosso, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 2.250, è situata nella parte centrale del corpo di fabbrica denominato "B" ed è stata interessata da interventi edilizi mai completati finalizzati ad un accorpamento di superficie delle porzioni contigue situate a nord ed a sud, con conseguente riduzione del numero di u.i; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 15 e nella documentazione fotografica unita con il n. 16. All'unità immobiliare costituente il bene n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 135,05 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 81 posti auto coperti al piano interrato (uno dei quali riservato a portatori di handicap) suddivisi in n. 8 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 88 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione verde chiaro sono stati evidenziati i n. 81 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 5. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 3 posti auto al piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 52, Categoria C1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 93, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 150, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 151, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206,	Superficie	85,00 mq

	Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio (espositivo e deposito) ovvero direzionale/direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 85,00, situata a sud del corpo di fabbrica denominato "B", si compone di un unico locale oltre servizio igienico con antibagno; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 17 e nella documentazione fotografica unita con il n. 18. All'unità immobiliare costituente il bene n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dai subalterni 93 - 150 - 151 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione arancio sono stati evidenziati i n. 3 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 6 Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Fondo			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 20 posti auto al piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 62, Categoria D4 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 94, Categoria C6 - Fg. 206,	Superficie	550,00 mq

	Part. 664, Sub. 152, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 153, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 154, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 155, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale di servizio, posta al piano terreno del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest). L'unità immobiliare, avente una superficie utile lorda di circa mq. 550,00, situata in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B" (lato ovest), si compone di vari locali originariamente destinati ad attività di centro fisioterapico, corredati servizi igienici e locali accessori; la consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 19 e nella documentazione fotografica unita con il n. 20. All'unità immobiliare costituente il bene n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 33,01 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 20 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 5 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni 94 - 152 - 153 - 154 - 155 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione azzurra sono stati evidenziati i n. 20 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 7. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere posta in vendita (e quindi trasferita) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunemente costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Fondo	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115, piano terreno corredato da 4 posti auto al piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 55, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 96, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 157, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare situata al piano terreno, interessata da lavori di suddivisione interna con pareti in cartongesso ed altre opere edilizie non concluse e realizzate in modo abusivo, si presenta in non buone condizioni di conservazione. Risulta altresì interessata da modeste infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal sovrastante giardino pensile e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da destinare ad uso espositivo/magazzino ovvero direzionale/direzionale di servizio posta al piano terreno in angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, che occupa una superficie utile lorda di circa mq. 95,00, attualmente si compone di un ampio locale oltre magazzino/archivio, disimpegno e due servizi igienici, uno dei quali dotato di antibagno; la suddivisione interna attuale è conseguente alla avvenuta demolizione di alcune pareti divisorie in cartongesso. Pertanto sulla base della futura utilizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere verificati i rapporti di aerazione naturale degli infissi esterni apribili che dovranno rispettare la superficie di 1/8 rispetto alla superficie di pavimento. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 21 e nella documentazione fotografica unita con il n. 22. All'unità immobiliare costituente il bene n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,70 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperti al piano interrato suddivisi in n. 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai sub. 96 - 156 - 157 del mappale n. 664. Con il n. 4 unisce un elaborato grafico in scala 1:200 che raffigura l'intero piano interrato e la suddivisione in posti auto, sul quale con colorazione rosa sono stati evidenziati i n. 4 posti auto coperti attribuiti in proprietà esclusiva al bene n. 8. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo. Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Conseguentemente tutti i costi necessari per la rimozione delle opere già eseguite all'interno dell'unità immobiliare destinata ad attività di servizio al commercio, per l'allontanamento dal cantiere del materiale proveniente dalle demolizioni e quelle per il completamento degli impianti, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento per determinare il valore finale di stima. Il complesso è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. Risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.600,00

Bene N° 9 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 18, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 118, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A" (lato est). L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di due locali privi delle pareti divisorie interne riportate negli elaborati progettuali, oltre due servizi igienici con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 118 e nella documentazione fotografica unita con il n. 119. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 2 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 118 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti,</p>		

	esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 676.200,00

Bene N° 10 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 19, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 116, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 198, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	465,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 465,00, ha forma planimetrica ad "L" ed è dotata di due accessi indipendenti dal corridoio comune al detto piano primo. La porzione lato nord si compone di due ampi locali da utilizzare quali uffici "open -space" e di due servizi igienici con antibagno, quella lato est si compone di un ampio locale da utilizzare quale ufficio "open-space" e di due servizi igienici con antibagno; la porta interna prevista progettualmente per mettere in diretta comunicazione le due porzioni non è stata ancora realizzata. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso		

	<p>d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 128 e nella documentazione fotografica unita con il n. 129. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 3 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 27,91 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti situati al piano interrato suddivisi in n. 2 gruppi di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 116 et 198 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.640,00

Bene N° 11 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 20, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 665, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 117, Categoria C6	Superficie	92,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico		

	delle acque.
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune opere ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 ed attualmente si compone di due locali oltre servizio igienico e terrazza a livello sul lato ovest avente superficie utile di mq. 75,00. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata nella suddivisione interna e negli impianti. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 131 e nella documentazione fotografica unita con il n. 132. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 4 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,55 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti situati al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 117 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.130,00

Bene N° 12 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 23, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206,	Superficie	88,00 mq

	Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 78, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare da ultimare per alcune finiture ed impianti e da destinare a lavori ultimati ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unità con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 134 e nella documentazione fotografica unita con il n. 135. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 78 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare costituente il lotto n. 5 è utilizzata temporaneamente dalla società fallita quale deposito - magazzino; la stessa è da ritenere pertanto libera da vincoli locativi.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.060,00


Bene N° 13 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 24,	Superficie	85,00 mq

	<p>Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 79, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>		
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione salvo modesti interventi manutentori conseguenti alla originaria locazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.</p>		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 4 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 137 e nella documentazione fotografica unita con il n. 138. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 6 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 79 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.200,00



Bene N° 14 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	57,00 mq

	- Fig. 206, Part. 664, Sub. 29, Categoria A10 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 77, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori manutentori in conseguenza dei danneggiamenti arrecati dal locatario **** Omissis **** che ha utilizzato l'unità immobiliare per un certo periodo di tempo per lo svolgimento dell'attività di medico odontoiatra. Nonostante il rapporto di locazione sia cessato come risulta dalla comunicazione inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate in data 02/02/2021 ed acquisita al n. di protocollo 21020213103956600, all'interno dell'unità immobiliare sono tuttora presenti attrezzature appartenenti al **** Omissis ****. I danneggiamenti arrecati dal locatario consistono in numerosi fori praticati nella pavimentazione dei locali, nelle pareti in cartongesso e nell'ammaloramento della tinteggiatura in conseguenza della rottura di una tubazione di acqua condotta, come può rilevarsi dalle fotografie unite con il n. 141. Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo, del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00 e si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 140 e nella documentazione fotografica unita con il n. 141. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 7 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subaltrni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 77 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 464.400,00

Bene N° 15 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 30, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 91, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	267,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo sud-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 267,00 e si compone di tre ampi locali destinati ad ufficio oltre due ingressi, disimpegno, tre ripostigli e quattro servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 143 e nella documentazione fotografica unita con il n. 144. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 8 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 16,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 5 posti auto coperti situati al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 91 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.120,00

Bene N° 16 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 31, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 92, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale, da ultimare per quanto concerne la suddivisione interna, porte interne, alcune finiture ed opere di impiantistica, si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo con esposizione a sud del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un unico locale (da suddividere secondo le previsioni progettuali in due uffici ed ingresso) oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 149 e nella documentazione fotografica unita con il n. 150. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 9 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 92 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.800,00

Bene N° 17 - Ufficio		
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 32, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 102, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie 74,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; la stessa necessita del completamento di alcune opere di finitura e di impiantistica; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.	
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo nella parte centrale con esposizione a sud. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 74,00 e si compone di due locali oltre servizio igienico con antibagno. La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 154 e nella documentazione fotografica unita con il n. 155. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 10 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,44 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 102 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita</p>	

	frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.560,00

Bene N° 18 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 35, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 115, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione in quanto necessita di interventi manutentori dovuti alla specifica utilizzazione del bene quale studio adodontiario; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni, i seguenti beni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo nella parte centrale, con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "A", è destinata a studio odontoiatrico ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 57,00; si compone di ingresso, due locali oltre vano tecnico e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 159 e nella documentazione fotografica unita con il n. 160. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 11 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,42 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati ai portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni n. 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto situato al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 115 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo		

	<p>stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.400,00

Bene N° 19 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 37, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 112, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa. Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare. Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 17 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 125,00; si compone di tre locali oltre disimpegno, ripostiglio e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 13); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 163 e nella documentazione fotografica unita con il n. 164. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 12 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà		

	<p>indivisa ed indivisibile pari a 7,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 112 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.560,00

Bene N° 20 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 38, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 111, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa. Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare. Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 18 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda		

	<p>di circa mq. 93,00; si compone di due locali ad uso ufficio oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico con antibagno. A seguito della demolizione di pareti interne in cartongesso la stessa risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n. 12); pertanto nel futuro le due pareti in cartongesso abbattute dovranno essere ricostruite per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 167 e nella documentazione fotografica unita con il n. 168. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 13 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 111 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.280,00

Bene N° 21 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 39, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 110, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa. Le opere di ripristino restano comunque a carico della Curatela Fallimentare. L'unità immobiliare ad uso posti auto coperti si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti		

	dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 19 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 110,00; si compone di ingresso, due locali ad uso ufficio, oltre archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 170 e nella documentazione fotografica unita con il n. 171. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 14 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,60 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 110 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.250,00

Bene N° 22 - Ufficio

Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 40, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 109, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; si precisa tuttavia che il corridoio comune situato al piano 2° che consente l'accesso all'unità immobiliare presenta problematiche nella controsoffittatura in cartongesso con iniziale distacco della stessa. Le opere di		

	<p>ripristinano restano comunque a carico della Curatela Fallimentare. Le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.</p>
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, in angolo nord - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 20 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 143,00; si compone di quattro locali ad uso ufficio, due locali ad uso archivio oltre ingresso - disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 174 e nella documentazione fotografica unita con il n. 175. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 15 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 109 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.100,00

Bene N° 23 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 41, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 113, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664,	Superficie	88,00 mq

	Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 21 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 88,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 179 e nella documentazione fotografica unita con il n. 180. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 16 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di proprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,28 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 113 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.400,00

Bene N° 24 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 42, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 114, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206,	Superficie	85,00 mq

	Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo, lato est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 22 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00; si compone di due locali (il primo dei quali da suddividere per ricavare la zona ingresso per il rispetto delle previsioni progettuali e dei rapporti aeroilluminanti) oltre servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 182 e nella documentazione fotografica unita con il n. 183. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 17 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contradistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 114 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		


LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.100,00

Bene N° 25 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 43, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 103, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6	Superficie	63,00 mq

	- Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare destinata ad attività direzionale posta al piano secondo del corpo di fabbrica denominato "A" con esposizione verso la galleria scoperta. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 14 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 186 e nella documentazione fotografica unita con il n. 187. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 18 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 103 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		


LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.100,00

Bene N° 26 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 44, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 104, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664,	Superficie	63,00 mq

	Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 13 della scala "A", già utilizzata quale ufficio, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 63,00; si compone di due locali oltre ingresso e servizio igienico. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 190 e nella documentazione fotografica unita con il n. 191. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 19 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 3,78 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 104 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		


LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.350,00

Bene N° 27 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 45, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 105, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86,	Superficie	80,00 mq

	<p>Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>		
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita del completamento di alcune opere di finitura e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.</p>		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 12 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio/deposito ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestre apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 193 e nella documentazione fotografica unita con il n. 194. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 20 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 105 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). <p>Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.900,00

Bene N° 28 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 46, Categoria A10 - Fg. 206, Part.	Superficie	80,00 mq

	664, Sub. 106, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 11 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 80,00; si compone di due locali (le cui finestrate apribili non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato est (costituente il lotto n. 22) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 196 e nella documentazione fotografica unita con il n. 197. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 21 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,80 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 106 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.000,00

Bene N° 29 - Ufficio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 47, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 107, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato sud del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 10 della scala "A", risulta utilizzata quale ufficio ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di due locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso e servizio igienico con antibagno e ripostiglio. Attualmente risulta direttamente comunicante con l'unità immobiliare adiacente lato ovest (costituente il lotto n. 21) attraverso una porta realizzata nella parete di divisione in cartongesso; pertanto la suddetta porta di comunicazione dovrà essere chiusa nel futuro per rendere indipendenti le due unità immobiliari. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 199 e nella documentazione fotografica unita con il n. 200. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 22 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 107 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.520,00

Bene N° 30 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 48, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 108, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	146,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, in angolo sud - est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 9 della scala "A", risulta utilizzata quale studio professionale ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 146,00; si compone di tre locali ad uso ufficio (uno dei quali dotato di finestrate apribili che non rispettano, per dimensioni, il rapporto di aerazione naturale pari ad 1/8 della superficie di pavimento) oltre ingresso, archivio, disimpegno e servizio igienico con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 202 e nella documentazione fotografica unita con il n. 203. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 23 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 8,76 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 108 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile
------------------------------	---

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 849.150,00



Bene N° 31 - Studio medico			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 13, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 89, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 147, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 148, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	485,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare destinata a centro medico si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento/scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 485,00 ed è collocata nell'angolo sud - ovest del complesso; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico e palestra riabilitativa oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 206 e nella documentazione fotografica unita con il n. 207. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 24 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 29,11 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 9 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 89 - 147 et 148 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello</p>		

	dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



LOTTO 25 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.000,00

Bene N° 32 - Palestra			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 56, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 80, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in buone condizioni di conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano secondo, in angolo nord-est del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "B", risulta destinata a palestra ed occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00; si compone di un ampio locale attrezzato per lo svolgimento dell'attività fisica, oltre ufficio, due spogliatoi con doccia, servizio igienico e disimpegno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 211 e nella documentazione fotografica unita con il n. 212. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 25 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 80 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunemente costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e</p>		

	con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 26 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.600,00

Bene N° 33 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 60, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 120, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posto auto coperto si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 8 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 75,00 e si compone di un locale oltre ampio ingresso e servizio igienico, quest'ultimo mancante della parete di divisione per formazione dell'antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo, 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 215 e nella documentazione fotografica unita con il n. 216. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 26 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 4,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 		

	86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 120 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 27 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.500,00

Bene N° 34 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 206, Part. 664, Sub. 61, Categoria A10 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 119, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature e porte interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posto auto coperto si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 7 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 85,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di		

	<p>conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L. protocollo. 28423 del 09/04/2015 - pratica Edilizia n. 1000/2015 (unita con il n. 75), della C.I.L. prot. 36766 del 06/04/2016 - pratica edilizia n. 760/2016 (unita con il n. 80) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 218 e nella documentazione fotografica unita con il n. 219. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 27 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 5,10 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contradistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 1 posto auto coperto al piano interrato contraddistinto dal mappale n. 664 sub. 119 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 28 - PREZZO BASE D'ASTA: € 973.500,00

Bene N° 35 - Ufficio

Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 66, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 85, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6</p>	Superficie	647,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione salvo la necessità di interventi di manutenzione conseguenti all'avvenuto utilizzo del bene da parte di terzi; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie		

	per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 640,00 oltre a circa mq. 75,00 di terrazza a livello; la stessa, predisposta ed ultimata funzionalmente per essere destinata inizialmente a scuola per l'infanzia e successivamente a centro educativo per l'apprendimento delle abilità sociali (attività queste in effetti mai intraprese), comprende quattro ampi locali, oltre ingresso e vari locali accessori ad uso deposito, ripostiglio, locale pluriuso e cinque servizi igienici con antibagno oltre terrazza a livello in angolo nord-est. Alcuni gruppi di servizi igienici risultano completi di lavabi, bidet e w.c. specifici per la scuola per l'infanzia. L'unità immobiliare può essere comunque facilmente convertita in altre diverse destinazioni d'uso compatibili con la destinazione direzionale ovvero direzionale di servizio, previa modifica dei servizi igienici ed eventualmente delle suddivisioni interne realizzate con pannellature in cartongesso. All'interno dell'unità immobiliare risulta tuttora presente materiale appartenente al signor **** Omissis **** che ha utilizzato alcuni locali quale sede dei propri uffici amministrativi ed espositivi (mostra fotografica) nonché appartenente alla **** Omissis **** (sculture e arredi) materiale questo che gli interessati si sono comunque impegnati a rimuovere. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 221 e nella documentazione fotografica unita con il n. 222. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 28 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 38,87 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 11 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 85 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 29 - PREZZO BASE D'ASTA: € 541.200,00

Bene N° 36 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 67, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 87, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 138, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 139, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 -	Superficie	320,00 mq

	Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale di servizio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione salvo la necessità di modesti interventi di manutenzione conseguenti all'utilizzo del bene da parte di terzi; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo lato ovest del corpo di fabbrica denominato "B" avente accesso esclusivamente attraverso la terrazza a livello /giardino pensile lato ovest del complesso polifunzionale. L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 15 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 320,00; in passato utilizzata per conferenze, convegni etc, comprende due ampie sale "open space" oltre ingresso, guardaroba, disimpegno e due gruppi di servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 225 e nella documentazione fotografica unita con il n. 226. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 29 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,21 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in 3 gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 87 - 138 et 139 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Società fallita e concessa per un certo periodo di tempo in comodato d'uso alla **** Omissis **** (con il n. 228 viene unito l'atto costitutivo della **** Omissis ****).		



LOTTO 30 - PREZZO BASE D'ASTA: € 207.000,00

Bene N° 37 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 68, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 95, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in non buone condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di interventi di manutenzione conseguenti all'utilizzo del bene da parte della locataria **** Omissis **** e dei danneggiamenti arrecati in occasione dello smontaggio dei mobili di arredo; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale in passato destinata a laboratorio di analisi e medicina del lavoro, posta al piano secondo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B". Essendo stata originata dalla fusione di due unità contigue, è dotata di due accessi contraddistinti dal numero interno 16 della scala A e dal numero interno 8 della scala B; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 120,00 e si compone di quattro locali a uso ufficio, oltre due ingressi, due disimpegni, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 229 e nella documentazione fotografica unita con il n. 230. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 30 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 7,20 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 95 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 31 - PREZZO BASE D'ASTA: € 278.100,00

Bene N° 38 - Ufficio

Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 69, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 81, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano secondo, lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 6 della scala "B", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 158,00 e si compone di due locali il primo dei quali "open space" di grandi dimensioni suddiviso con pareti attrezzate, oltre due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 232 e nella documentazione fotografica unita con il n. 233. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 31 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 9,48 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 81 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 32 - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.750,00

Bene N° 39 - Ufficio

Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 70, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 82, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 124, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	193,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano anch'esse in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano secondo in angolo nord-ovest del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 5 della scala "B", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 193,00 e si compone di un locale privo delle divisioni interne riportate negli elaborati grafici progettuali, oltre servizio igienico con antibagno. L'unità immobiliare, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 106493 del 28/10/2016 - pratica Edilizia n. 2613/2016 (unita con il n. 86), della C.I.L.A. prot. 13743 del 01/02/2019 - pratica edilizia n. 241/2019 (unita con il n. 89) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 236 e nella documentazione fotografica unita con il n. 237. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 32 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 11,58 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 4 posti auto coperto al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 82 et 124 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello</p>		

	dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 33 - PREZZO BASE D'ASTA: € 311.400,00

Bene N° 40 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 71, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 121, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C5 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	175,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ad uso direzionale si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano primo, lato nord dei corpi di fabbrica denominati "A" et "B". L'unità immobiliare, contraddistinta dal numero interno 3 della scala "A", risulta destinata ad ufficio; la stessa occupa una superficie utile lorda di circa mq. 175,00 e si compone di quattro locali ad uso ufficio, oltre sala riunioni, ingresso, due ripostigli, disimpegno e due servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 239 e nella documentazione fotografica unita con il n. 240. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 33 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 10,50 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 3 posti auto coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 121 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e</p>		

	con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



LOTTO 34 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.650,00

Bene N° 41 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 72, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 83, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, realizzata al grezzo, si presenta in cattive condizioni di conservazione e necessita di lavori di completamento delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti; l'unità immobiliare ad uso posti auto coperti si presenta in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare realizzata "al grezzo" da destinare, a lavori ultimati, ad attività direzionale (ovvero direzionale di servizio) posta al piano primo lato nord del corpo di fabbrica denominato "B". L'unità immobiliare, attualmente priva di porta di accesso, occupa una superficie utile lorda di circa mq. 105,00 e si compone di un unico locale "open space" oltre servizio igienico (privo di antibagno). La stessa, nonostante sia stata fittiziamente dichiarata ultimata in sede di deposito della comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità dell'opera realizzata al progetto approvato con allegata variante in corso d'opera di cui alla Pratica Edilizia n. 1605/2013 (unita con il n. 69), della C.I.L.A. protocollo. 64542 del 25/05/2019 - pratica Edilizia n. 1727/2019 (unita con il n. 92) e della pratica docfa di accampionamento del 19/12/2013 e successive pratiche docfa di variazione, non è mai stata ultimata e completata funzionalmente. Conseguentemente tutti i costi necessari per il completamento dei lavori e degli impianti e per la redazione/presentazione delle pratiche edilizie, restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto degli stessi è stato tenuto debito conto in sede di formulazione dei valori di stima. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 243 e nella documentazione fotografica unita con il n. 244. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 34 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 6,30 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 2 posti auto		

	coperti al piano interrato riuniti in un unico gruppo di stalli contigui, contraddistinti dal mappale n. 664 sub. 83 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 35 - PREZZO BASE D'ASTA: € 822.800,00

Bene N° 42 - Studio medico			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 206, Part. 664, Sub. 73, Categoria A10 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 90, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 149, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fg. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	467,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare destinata a centro medico si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo, lato sud, nella parte centrale dei corpi di fabbrica denominati "A" e "B". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 2 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 467,00; si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico oltre spogliatoi, disimpegni, corridoi, locali ad uso archivio/deposito e servizi igienici con antibagno. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 247 e nella documentazione fotografica unita con il n. 248. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 35 è stata		

	<p>attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 28,03 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 8 posti auto coperti al piano interrato riuniti in due gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 90 et 149 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 36 - PREZZO BASE D'ASTA: € 558.900,00

Bene N° 43 - Studio medico			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - località Sei Arcole, via Bure Vecchia Nord nc. 115		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 206, Part. 664, Sub. 74, Categoria A10 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 101, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 196, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 197, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 51, Categoria D1 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 86, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 99, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 135, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 136, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 137, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 187, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 188, Categoria C6 - Fig. 206, Part. 664, Sub. 189, Categoria C6	Superficie	325,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare destinata a studi medici si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le unità immobiliari ad uso posti auto coperti si presentano in normali condizioni di conservazione con la precisazione che l'intero piano interrato necessita di lavori di completamento specie per quanto attiene gli impianti. Si precisa che i fondi commerciali situati al piano terreno risultano interessati da infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dai sovrastanti giardini pensili e/o dalle tubazioni di allontanamento /scarico delle acque.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del complesso immobiliare di recente costruzione denominato "Pallavicini Center" situato in Comune di Pistoia località Sei Arcole, all'interno della via Bartolomeo Sestini, avente accesso dal nc. 115 della via Bure Vecchia Nord, comprendenti, dette porzioni: a) unità immobiliare ad uso direzionale di servizio posta al piano primo		

	<p>nell'angolo sud-est del corpo di fabbrica denominato "A". L'unità immobiliare destinata a centro medico, contraddistinta dal numero interno 1 della scala "A", occupa una superficie utile lorda di circa mq. 325,00 e si compone di numerosi locali destinati ad ambulatorio medico, oltre ampio ingresso/sala di aspetto, locali tecnici, depositi, servizi igienici alcuni dei quali dotati di antibagno, ripostigli e disimpegni. La consistenza dell'unità immobiliare risulta raffigurata nell'elaborato grafico schematico in scala 1:100 unito con il n. 250 e nella documentazione fotografica unita con il n. 251. All'unità immobiliare costituente il lotto n. 36 è stata attribuita dal Consulente Tecnico d'Ufficio una quota di comproprietà indivisa ed indivisibile pari a 19,51 millesimi sopra i seguenti beni immobili facenti parte del complesso polifunzionale: • n. 8 posti auto coperti al piano interrato riservati a portatori di handicap (contraddistinti dai subalterni 86 - 99 - 135 - 136 - 137 - 187 - 188 - 189 del mappale n. 664); • cabina elettrica (in uso a Enel Distribuzione spa) contraddistinta dal mappale n. 664 sub. 51; b) n. 6 posti auto coperti al piano interrato riuniti in tre gruppi di stalli contigui contraddistinti dai subalterni n. 101 - 196 et 197 del mappale n. 664 (vedere elaborato planimetrico unito con il n. 120). Le porzioni anzidette dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla Società proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, ovvero costituite a seguito della vendita frazionata del complesso immobiliare. Il complesso immobiliare fa parte del piano di lottizzazione dell'area ex Pallavicini approvato con delibera di C.C. n. 235 in data 23/10/2000 ed interessato da varie Convenzioni urbanistiche ed edilizie come verrà meglio esposto nel prosieguo; è situato alla periferia nord-est rispetto al centro cittadino di Pistoia in zona completamente urbanizzata e con presenza di edifici a carattere prevalentemente residenziale ed anche commerciale/direzionale. La zona risulta bene collegata dal punto di vista della viabilità sia con l'agglomerato urbano sia con il casello dell'autostrada A11 Firenze-Mare attraverso la tangenziale est della città.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 186 POSTI AUTO AL P. S1



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 2 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 15 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 32 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014



N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 4 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 45 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia



Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 5 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 81 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00



Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 6 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 3 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 7 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 20 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71



Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 8 - FONDO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115, PIANO TERRENO CORREDATO DA 4 POSTI AUTO AL PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 9 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29



Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

BENE N° 10 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 11 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015



Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 12 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni



- Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
 Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
 Importo: € 44.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.000.000,00
 Spese: € 22.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,289 %
 Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
 Data: 28/10/2009
 N° repertorio: 27703
 N° raccolta: 10943
 Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
 Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
 Importo: € 1.050.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.039.483,82
 Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
 Data: 18/07/2014
 N° repertorio: 1563
 Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
 Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
 Importo: € 175.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 144.565,29
 Spese: € 11.434,71
 Interessi: € 19.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 24/05/2014
 N° repertorio: 2431
 Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- Pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia il 31/08/2015



Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 13 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

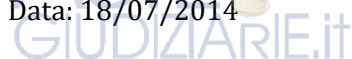
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014



N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 14 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD
NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 15 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- **Sentenza Traslativa**

Trascritto a Pistoia il 15/06/2022

Reg. gen. 6092 - Reg. part. 4198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 59 viene unita la nota di Trascrizione Reg. Part. 4198 del 15/06/2022

BENE N° 17 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

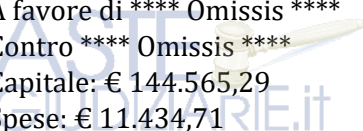
Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71



Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 19 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021



Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 20 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

BENE N° 21 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943



Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431



Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014



Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 22 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

BENE N° 23 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 24 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

BENE N° 26 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
 Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
 Importo: € 1.050.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.039.483,82
 Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
 Data: 18/07/2014
 N° repertorio: 1563
 Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
 Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
 Importo: € 175.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 144.565,29
 Spese: € 11.434,71
 Interessi: € 19.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 24/05/2014
 N° repertorio: 2431
 Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- Pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
 Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- Pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
 Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- Sentenza dichiarativa di fallimento**
 Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
 Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 27 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 28 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 29 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 30 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 31 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29



Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

**BENE N° 32 - PALESTRA UBIcata A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA
NORD NC. 115**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 33 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015



Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 34 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni



- Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
 Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
 Importo: € 44.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.000.000,00
 Spese: € 22.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,289 %
 Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
 Data: 28/10/2009
 N° repertorio: 27703
 N° raccolta: 10943
 Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
 Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
 Importo: € 1.050.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.039.483,82
 Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
 Data: 18/07/2014
 N° repertorio: 1563
 Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
 Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
 Importo: € 175.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 144.565,29
 Spese: € 11.434,71
 Interessi: € 19.000,00
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 24/05/2014
 N° repertorio: 2431
 Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
 Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
 Importo: € 140.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 114.886,32
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 21/02/2014
 N° repertorio: 881/2014
 Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- Pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia il 31/08/2015



Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 35 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

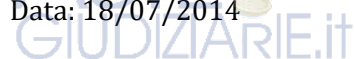
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014



N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 37 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 27703
N° raccolta: 10943
Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

BENE N° 39 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 06/10/2014
Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029
Importo: € 1.050.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.039.483,82
Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'
Data: 18/07/2014
N° repertorio: 1563
Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/03/2015
Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228
Importo: € 175.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.565,29
Spese: € 11.434,71
Interessi: € 19.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 24/05/2014
N° repertorio: 2431
Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 40 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015
Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 114.886,32
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 21/02/2014
N° repertorio: 881/2014
Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015
- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 11/01/2021
Reg. gen. 136 - Reg. part. 68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pistoia il 12/05/2022
Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 41 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 02/11/2009
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359
Importo: € 44.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 22.000.000,00
Spese: € 22.000.000,00
Percentuale interessi: 3,289 %
Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia
Data: 28/10/2009



N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento



BENE N° 42 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 43 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ SEI ARCOLE, VIA BURE VECCHIA NORD NC. 115

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 02/11/2009

Reg. gen. 9634 - Reg. part. 2359

Importo: € 44.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 22.000.000,00

Spese: € 22.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Percentuale interessi: 3,289 %

Rogante: notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia

Data: 28/10/2009

N° repertorio: 27703

N° raccolta: 10943

Note: Con il n. 46 vengono uniti la nota di iscrizione Reg. Part. 2359 del 02/11/2009 e l'atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti del notaio Lorenzo Zogheri del 28/10/2009 rep. 27703/10943.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/10/2014

Reg. gen. 6339 - Reg. part. 1029

Importo: € 1.050.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.039.483,82

Rogante: TRIBUNALE DI FORLI'

Data: 18/07/2014

N° repertorio: 1563

Note: Con il n. 47 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 1029 del 06/10/2014

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/03/2015

Reg. gen. 1409 - Reg. part. 228

Importo: € 175.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 144.565,29

Spese: € 11.434,71

Interessi: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/05/2014

N° repertorio: 2431

Note: Con il n. 48 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 228 del 02/03/2015

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3536 - Reg. part. 630

Importo: € 140.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 114.886,32

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 21/02/2014

N° repertorio: 881/2014

Note: Con il n. 49 viene unita la nota di Iscrizione Reg. Part. 630 del 25/05/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 31/08/2015

Reg. gen. 5913 - Reg. part. 4026

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 54 viene unita la nota di trascrizione Reg. Part. 4026 del 31/08/2015

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 11/01/2021

Reg. gen. 136 - Reg. part. 68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Con il n. 57 viene unito l'atto di pignoramento immobili con la nota di trascrizione Reg. part. 68 del 11/01/2021

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 12/05/2022

Reg. gen. 4654 - Reg. part. 3190

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 58 viene unita la nota di Trascrizione Reg. part. 3190 del 12/05/2022 con la Sentenza Dichiarativa di Fallimento

